

北京金隅股份有限公司拟以水泥相关股权出资  
与唐山冀东水泥股份有限公司共同设立合资公司  
所涉及的水泥相关股权价值项目

## 资产评估报告

天兴评报字[2017]第 1459 号

(共 37 册, 第 1 册)



北京天健兴业资产评估有限公司  
**PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD**

二〇一七年十二月三十一日

目 录

声 明 ..... 2

评估报告摘要 ..... 3

评估报告正文 ..... 6

一、 委托人暨产权持有单位和业务委托合同约定的其他评估报告使用者概况 6

二、 评估目的 ..... 43

三、 评估对象和评估范围 ..... 43

四、 价值类型及其定义 ..... 47

五、 评估基准日 ..... 47

六、 评估依据 ..... 47

七、 评估方法 ..... 52

八、 评估程序实施过程 and 情况 ..... 64

九、 评估假设 ..... 66

十、 评估结论 ..... 68

十一、 特别事项说明 ..... 69

十二、 评估报告的使用限制说明 ..... 77

十三、 评估报告日 ..... 78

评估报告附件 ..... 80

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北京金隅股份有限公司拟以水泥相关股权出资  
与唐山冀东水泥股份有限公司共同设立合资公司  
所涉及的水泥相关股权价值项目  
评估报告摘要

天兴评报字[2017]第 1459 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京金隅股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，对北京金隅股份有限公司拟以水泥相关股权出资与唐山冀东水泥股份有限公司共同设立合资公司所涉及的水泥相关股权价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2017 年 9 月 30 日的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据北京金隅股份有限公司《经理办公会议纪要》（2017 年第 36 次经理办公会）、北京金隅股份有限公司《第四届董事会第二十五次会议决议》（2017 年 12 月 28 日），北京金隅股份有限公司拟以水泥相关股权出资与唐山冀东水泥股份有限公司共同设立合资公司，本项目是对上述经济行为中所涉及的北京金隅股份有限公司水泥相关股权进行评估，提供其在资产评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：北京金隅股份有限公司拟以水泥相关股权出资与唐山冀东水泥股份有限公司共同设立合资公司所涉及的水泥相关股权。

三、评估范围：北京金隅股份有限公司拟以水泥相关股权出资与唐山冀东水泥股份有限公司共同设立合资公司所涉及的 10 项长期股权投资。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2017 年 9 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，评估方法详见下表：

长期股权投资评估方法一览表

| 序号 | 公司名称 | 评估方法 | 定价方法 |
|----|------|------|------|
|----|------|------|------|

| 序号 | 公司名称              | 评估方法  |     | 定价方法  |
|----|-------------------|-------|-----|-------|
| 1  | 北京金隅水泥经贸有限公司      | 资产基础法 | 收益法 | 资产基础法 |
| 2  | 河北金隅鼎鑫水泥有限公司      | 资产基础法 | 收益法 | 资产基础法 |
| 3  | 邯郸金隅太行水泥有限责任公司    | 资产基础法 | 收益法 | 资产基础法 |
| 4  | 曲阳金隅水泥有限公司        | 资产基础法 | 收益法 | 资产基础法 |
| 5  | 承德金隅水泥有限责任公司      | 资产基础法 | 收益法 | 资产基础法 |
| 6  | 广灵金隅水泥有限公司        | 资产基础法 | 收益法 | 资产基础法 |
| 7  | 博爱金隅水泥有限公司        | 资产基础法 | 收益法 | 资产基础法 |
| 8  | 四平金隅水泥有限公司        | 资产基础法 | 收益法 | 资产基础法 |
| 9  | 北京金隅红树林环保技术有限责任公司 | 资产基础法 | 收益法 | 资产基础法 |
| 10 | 北京金隅水泥节能科技有限公司    | 资产基础法 | 收益法 | 资产基础法 |

经资产基础法评估，北京金隅股份有限公司纳入本次评估范围的 10 项长期股权投资账面价值为 516,357.83 万元，评估价值为 731,337.10 万元，增值额为 214,979.27 万元，增值率为 41.63%。

评估汇总情况详见下表：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 项目名称      | 账面价值       | 评估价值       | 增减值        | 增值率(%) |
|-----------|------------|------------|------------|--------|
| 流动资产      | -          | -          | -          |        |
| 非流动资产     | 516,357.83 | 731,337.10 | 214,979.27 | 41.63  |
| 其中：长期股权投资 | 516,357.83 | 731,337.10 | 214,979.27 | 41.63  |
| 投资性房地产    | -          | -          | -          |        |
| 固定资产      | -          | -          | -          |        |
| 在建工程      | -          | -          | -          |        |
| 无形资产      | -          | -          | -          |        |
| 土地使用权     | -          | -          | -          |        |
| 其他        | -          | -          | -          |        |
| 资产总计      | 516,357.83 | 731,337.10 | 214,979.27 | 41.63  |

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注：

本次评估结论未考虑由于控股权因素产生的溢价，也未考虑股权流动性对评

估结果的影响。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行资产交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行资产交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2017 年 9 月 30 日起，至 2018 年 9 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**北京金隅股份有限公司拟以水泥相关股权出资  
与唐山冀东水泥股份有限公司共同设立合资公司  
所涉及的水泥相关股权价值项目  
评估报告正文**

天兴评报字[2017]第 1459 号

**北京金隅股份有限公司：**

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对北京金隅股份有限公司拟以水泥相关股权出资与唐山冀东水泥股份有限公司共同设立合资公司而涉及水泥相关股权在 2017 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、 委托人暨产权持有单位和业务委托合同约定的其他评估报告使用者概况**

**（一） 委托人暨产权持有单位概况**

**1. 基本信息**

统一社会信用代码：91110000783952840Y

企业名称：北京金隅股份有限公司（以下简称：金隅股份）

类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

法定代表人：姜德义

注册资本：1067777.113400 万人民币

成立日期：2005 年 12 月 22 日

营业期限：长期

登记机关：北京市工商行政管理局

核准日期：2016 年 09 月 29 日

登记状态：开业

住所：北京市东城区北三环东路 36 号

经营范围：制造建筑材料、家具、建筑五金；木材加工；房地产开发经营；物业管理；销售自产产品。（该企业 2006 年 04 月 05 日前为内资企业，于 2006

年 04 月 05 日变更为外商投资企业；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）。

股票代码：SH601992、HK02009

股东（发起人）：北京泰鸿投资（集团）有限公司、天津市建筑材料（集团）有限公司、北京金隅集团有限责任公司、中国中材股份有限公司、泰安平和投资有限公司、中国信达资产管理股份有限公司、合生集团有限公司、华熙昕宇投资有限公司、润丰投资集团有限公司。

## 2. 公司简介

北京金隅股份有限公司是经北京市发展和改革委员会和中华人民共和国商务部批准，于 2005 年 12 月在北京成立的股份有限公司。公司充分利用自身独特的资源优势，以建筑材料制造为主业，纵向延伸出房地产开发、物业投资及管理等行业，形成中国大型建材生产企业中独一无二的纵向一体化产业链结构。金隅股份于 2009 年、2011 年分别在香港 H 股和上海 A 股成功上市，成为 A+H 境内境外两个资本市场的上市公司。

金隅股份公司主营业务包括水泥及预拌混凝土、新型建材与商贸物流、房地产开发、物业投资与管理四大大板块，具体如下：

（1）水泥及预拌混凝土业务：金隅股份战略重组冀东发展集团后，成为全国第三大水泥企业，公司水泥业务坚持以京津冀为核心战略区域，不断延伸布局半径，市场覆盖京津冀、陕西等 13 个省、自治区、直辖市，熟料产能约 1.17 亿吨、水泥产能约 1.7 亿吨、预拌混凝土产能约 7,800 万立方米、预拌砂浆产能约 225 万吨、骨料产能约 3,850 万吨，助磨剂外加剂产能约 34 万吨。坚持拓展市场与整合战略资源同步推进，在京津冀地区的石灰石总储备量近 17 亿吨。

（2）新型建材与商贸物流业务：金隅股份是全国最大的建筑材料生产企业之一，也是北京环渤海经济圈最大的建筑材料生产企业和建材行业的引领者。拥有家具、墙体及保温材料、装饰装修材料等重点产品系列。其中：天坛家具是全国家具行业领先企业，龙顺成硬木家具是享誉京城的百年中华老字号，是国家级非物质文化遗产；金隅加气混凝土产品产销规模北方地区最大；金隅星岩棉单线产能中国最大；金隅防火涂料产能及综合实力位列国内三甲；星牌优时吉矿棉板单线产能全球第一、规模亚洲最大、中高端销量国内第二；建材经贸大厦被誉为「京

城高新建材第一家」，通过大力实施结构调整和产业升级，金隅股份公司分别在河北大厂投资建设了金隅现代工业园区、在北京房山规划改造完成窦店循环经济园区，园区化集中生产模式基本形成，产业协同效应逐步显现。根据北京城市副中心建设需要，主动承担城市副中心项目建设所需建筑材料的主供任务，进驻现场从事项目建材供应保障的组织和协调工作，提高了公司新型建材产品的市场形象，促进了产品质量、组织保障和管理水平等方面的提升。在风险可控的前提下，做实商贸物流产业并积极探索成熟的电商营销模式。

（3）房地产开发业务：金隅股份是北京地区综合实力最强的房地产开发商之一，北京地区开发最早、项目最多、体系最全的保障性生活开发企业。目前，公司房地产开发业务已覆盖京津冀、长三角、成渝经济区三大经济圈，在京、沪、津、渝四个直辖市以及杭州、南京、合肥、海口等 14 个省会（或区域中心）城市实现战略布局。二零一零年，金隅股份被国家住建部授予「国家住宅产业化基地」称号，是北京市首个获此殊荣的房地产开发企业。

（4）物业投资与管理业务：金隅股份是北京地区最大的投资性物业持有者与管理者之一，目前在京持有高档写字楼约 120 万平方米（包括在北京核心区域持有的投资性物业总面积约 715,500 平方米）、物业管理面积（包括写字楼、住宅小区和底商）近 1,400 万平方米，专业化能力、品牌知名度、出租率和收益水平多年保持北京乃至全国业内领先水平。与此同时，以凤山温泉度假村、八达岭温泉度假村等为代表的度假休闲产业，已形成较大的产业规模和良好的社会知名度。

## （二）评估对象概况

本项目评估对象为北京金隅股份有限公司拟以水泥相关股权出资与唐山冀东水泥股份有限公司共同设立合资公司所涉及的水泥相关股权，评估范围为北京金隅股份有限公司的 10 项全资或控股长期股权投资，各项长期股权投资单位（被评估单位）概况如下：

### 1. 北京金隅水泥经贸有限公司

#### （1）概况

统一社会信用代码：91110111678753321A

企业名称：北京金隅水泥经贸有限公司

类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：马建军

注册资本：50000.000000 万人民币

成立日期：2008 年 08 月 21 日

营业期限：2008 年 08 月 21 日至 2038 年 08 月 20 日

登记机关：北京市工商行政管理局房山分局

核准日期：2017 年 10 月 16 日

登记状态：开业

住所：北京市房山区工业园区西区顾八路甲 1 号-Z27

经营范围：批发水泥及水泥制品、水泥添加剂、混凝土及混凝土制品、混凝土外加剂、五金、交电、建筑材料、建筑石料、家具、机电设备及配件、机械设备、电气设备；销售水泥熟料；技术咨询（中介除外）；技术服务；国内货运代理；仓储服务；批发煤炭；普通货物运输，货物专用运输（罐式）（道路运输经营许可证有效期至 2020 年 05 月 23 日）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；普通货物运输，货物专用运输（罐式）以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （2）公司简介

北京金隅水泥经贸有限公司是隶属于金隅股份的大型水泥营销企业，主要承担着水泥及预拌混凝土板块所属企业的水泥、混凝土及砂石、外加剂、助磨剂等相关产品的统一销售、供应和物流管理工作。设有九个分公司。

近年来，公司紧紧围绕“科学布局掌控市场，整合资源扩大优势，稳健经营和谐发展”的发展理念，坚定实施“大十字”发展战略布局，密切跟进首都城市功能定位及京津冀一体化进程、顺应“互联网+”发展趋势，有效开展大数据分析运用，不断丰富延伸产业链，形成覆盖京津冀、晋豫蒙、黑吉辽等省市的广大营销网络，水泥（熟料）销量达到 5000 多万吨，骨料销量达到 800 多万吨，成为环渤海地区京津冀经济圈最大的水泥供应商。

公司持续推进物资统一供应管理，充分发挥集团规模采购优势，不断探索掌控拓宽原燃材料资源的方式和渠道，搭建统一供应管理平台，以强大的资源掌控力和供应保障力，提升了金隅水泥的综合竞争力。

公司坚持“诚意正心，竞合共赢”的经营理念，不断强化内控管理，稳固提升产品品质，为京津冀地区的建设，尤其是国家重点工程建设做出了巨大贡献。先后荣获了“中国绿色建筑装饰产业示范基地”、“中国绿色建筑精品生产（采购）基地”、“环渤海地区建材行业诚信（AAA）企业”、“建材下乡重点推荐单位”、“全国城镇化建设绿色建材合格供应商”、“环渤海地区建材行业知名品牌”、“北京知名品牌”、“首都文明单位”和“首都劳动奖状”等荣誉称号。

### （3）历史沿革及股权结构

北京金隅水泥经贸有限公司成立于 2008 年 08 月 21 日，是北京金隅股份有限公司的全资子公司，公司注册资本为人民币 5000 万元，实收资本 5000 万元，全部为北京金隅股份有限公司货币出资。已由北京建宏信会计师事务所有限责任公司审验并出具京建会验字[2008]第 009 号验资报告。

2014 年 4 月，北京金隅股份有限公司对北京金隅水泥经贸有限公司货币增资 450000 万元，至此北京金隅水泥经贸有限公司注册资本达到 50000 万元。

截至评估基准日，北京金隅水泥经贸有限公司的股东结构如下：

单位：万元人民币

| 股东         | 出资额       | 持股比例    |
|------------|-----------|---------|
| 北京金隅股份有限公司 | 50,000.00 | 100.00% |
| 合计         | 50,000.00 | 100.00% |

### （4）近三年资产、财务、经营状况

#### 财务状况表

金额单位：万元

| 序号 | 项目        | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 9 月 30 日 |
|----|-----------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 1  | 流动资产      | 355,517.10       | 361,328.16       | 343,158.20       | 447,442.72      |
| 2  | 非流动资产     |                  |                  |                  |                 |
| 3  | 其中：长期股权投资 | 785.00           | 485.00           | -                | -               |
| 4  | 投资性房地产    | -                | -                | -                | -               |
| 5  | 固定资产      | 608.08           | 528.84           | 449.14           | 412.93          |
| 6  | 在建工程      | -                | -                | -                | -               |
| 7  | 无形资产      | 67.91            | 107.95           | 72.04            | 51.79           |
| 8  | 长期待摊费用    | 187.38           | 118.22           | 73.73            | 24.73           |
| 9  | 递延所得税资产   | 1,194.17         | 1,250.22         | 1,327.58         | 2,117.13        |
| 10 | 其他资产      | -                | 300.00           | 389.22           | 300.00          |

| 序号 | 项目         | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 9 月 30 日 |
|----|------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 11 | 资产总计       | 358,359.64       | 364,118.39       | 345,469.91       | 450,349.30      |
| 12 | 流动负债       | 309,457.10       | 315,331.03       | 296,792.36       | 399,054.56      |
| 13 | 非流动负债      | 119.67           | 102.23           | 79.35            | 71.09           |
| 15 | 净资产（所有者权益） | 48,782.87        | 48,685.13        | 48,598.20        | 51,223.66       |

## 经营成果表

金额单位：万元

| 项目 |          | 历史数据       |            |            |              |
|----|----------|------------|------------|------------|--------------|
|    |          | 2014 年     | 2015 年     | 2016 年     | 2017 年 1-9 月 |
| 一、 | 营业收入     | 906,914.50 | 682,853.29 | 702,633.05 | 683,176.24   |
| 减： | 营业成本     | 891,339.42 | 669,652.61 | 688,781.13 | 666,673.65   |
|    | 营业税金及附加  | 136.58     | 193.67     | 361.27     | 629.93       |
|    | 销售费用     | 8,303.20   | 7,958.11   | 8,332.14   | 7,128.59     |
|    | 管理费用     | 4,167.45   | 4,214.09   | 4,201.02   | 2,150.28     |
|    | 财务费用     | 1,554.22   | 631.21     | 418.84     | -193.47      |
|    | 资产减值损失   | 1,272.20   | 224.22     | 309.44     | 3,158.18     |
| 加： | 公允价值变动收益 | -          | -          | -          | -            |
|    | 投资收益     | -          | 5.76       | -467.55    | 34.87        |
| 二、 | 营业利润     | 141.43     | -14.86     | -238.34    | 3,663.95     |
| 加： | 营业外收入    | 293.62     | 804.21     | 404.75     | 123.28       |
| 减： | 营业外支出    | -          | 417.70     | 110.00     | 192.68       |
| 三、 | 利润总额     | 435.06     | 371.65     | 56.41      | 3,594.55     |
| 减： | 所得税费用    | 121.37     | 469.39     | 143.34     | 969.09       |
| 四、 | 净利润      | 313.68     | -97.74     | -86.93     | 2,625.46     |

上表中列示的财务数据业经安永华明会计师事务所审计。

## (5) 股权投资情况

| 序号 | 被投资单位            | 持股比例   |
|----|------------------|--------|
| 1  | 中油金隅（北京）石油销售有限公司 | 10.00% |

## (6) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人北京金隅股份有限公司持有被评估单位北京金隅水泥经贸有限公司 100%的股权。

## 2. 河北金隅鼎鑫水泥有限公司

## (1) 概况

注册号/统一社会信用代码：91130185743415792P

名称：河北金隅鼎鑫水泥有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：魏卫东

注册资本：131700 万人民币

成立日期：2002 年 9 月 26 日

住所：石家庄市鹿泉区宜安镇东焦村

经营期限：2002 年 9 月 26 日至 2032 年 9 月 26 日

经营范围：水泥、熟料生产、销售；石灰石开采、销售；编织袋生产、销售；矿渣粉生产、销售；高细石灰石粉生产、销售；混凝土外加剂、水泥助磨剂的生产、销售；水泥机械配件的加工、修理；经营本单位所需的机械设备零配件、原辅材料及技术的进口业务（但国家限制公司经营的或禁止经营的除外）；粉煤灰购销、脱硫石膏购销；水泥及相关技术的服务、转让、咨询；利用水泥窑协同处置垃圾、污泥、污染土等；水泥、熟料进出口业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## （2）公司简介

金隅鼎鑫水泥 2000 年建厂，2007 年 3 月份由北京金隅集团控股。依托河北省会良好的投资环境和区位优势，在国家和省市“上大压小、等量替代”产业政策的指导和扶持下，公司已建成三个生产分公司、一个矿山公司和临港金隅子公司，年熟料生产能力达到 750 万吨，优质高标号水泥和熟料出库能力逾 1000 万吨。总资产 32 亿元，现有职工 2200 余人，年实现利税最多达 7 亿元。公司注册地址为河北省石家庄市鹿泉区宜安镇东焦村，注册资本：13.17 亿元，法定代表人：魏卫东，主要经营场所所在地：河北省石家庄市鹿泉区宜安镇东焦村、鹿泉区李村镇同阁村。

企业历史沿革包括隶属关系的演变：金隅鼎鑫的前身，最早可追溯到鹿泉市九里山水泥扩建工程指挥部。2000 年 2 月 18 日，鹿泉市九里山水泥扩建工程指挥部第一条 2500t/d 熟料水泥生产线破土动工，2000 年 12 月 28 日点火试车，鹿泉市九里山水泥扩建工程指挥部改建为鹿泉鼎鑫水泥有限公司。第二条 2500t/d 生产线于 2001 年 4 月 8 日开工建设，历时 8 个月，当年底点火试车。2002 年 5 月，原鹿泉鼎鑫水泥有限公司与石家庄冀中水泥有限公司合并，改制组建鹿泉东方鼎

鑫水泥有限公司。2003 年 1 月 18 日，鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司第一条 5000t/d 熟料水泥生产线正式点火试车。2007 年 3 月，金隅集团正式控股鼎鑫公司，2009 年 12 月，金隅集团全资控股鼎鑫公司，并先后 4 次为鼎鑫公司增加资本金 8.5 亿元，使其注册资本金达 13 亿元，2010 年 6 月，“鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司”更名为“鹿泉金隅鼎鑫水泥有限公司”。2015 年 3 月 17 日，根据石家庄市行政区划调整的总体要求，公司名称变更为“河北金隅鼎鑫水泥有限公司”。

经营业务范围及主要经营业绩：公司拥有两条日产 2000 吨、三条日产 4000 吨的新型干法熟料水泥生产线以及临港金隅年产 200 万吨水泥粉磨站和两个商品混凝土搅拌站，年熟料生产能力达到 750 万吨，优质高标号普通硅酸盐水泥产能 800 万吨，并取得了核电水泥，中、高抗硫酸盐水泥，中、低水化热水泥，道路水泥等特种水泥的生产许可，同时，具备生产美国等国外标准水泥的能力。此外，公司还生产销售砂石骨料、商品混凝土和细度粉煤灰等产品。鼎鑫水泥以过硬的产品质量和优质的售后服务被南水北调、石济高铁、京石高铁、石太高速二通道、石家庄地铁等国家和省市重点工程项目选定为指定供货商。“鼎鑫”牌水泥先后获得了“河北省名牌产品”、“河北省著名商标”“中国驰名商标”等多项殊荣，并成为水泥行业率先通过产品、质量、安全、环境、能源、计量六位一体管理体系认证的企业。

多年来，企业在节能减排、清洁生产、品牌建设、资源综合利用、安全管理和转型升级等多方面受到了各级领导和社会各界的好评，走在了行业的前列。鼎鑫公司作为金隅集团旗下水泥制造业板块体量最大的企业，受益于国家“京津冀一体化”发展，常年来得到了河北省、市各级发改部门的大力支持。公司坚持“在发展中保护环境，在保护环境求发展”的经营理念，着力创建“环境友好型、资源节约型、都市服务型、建设保证型”企业。公司在 2015 年度荣获中国大型水泥集团标杆企业、全国水泥产业节能减排先进典型企业和河北省能效领跑企业等荣誉称号。

公司生产的产品主要包括 P052.5、P042.5、P0 低碱 42.5、PSA32.5、PF32.5、PC32.5 及核电水泥、高抗硫酸盐水泥、道路水泥、中低热水泥和油井水泥等特种水泥及高性能特种混凝土。通过加强质量管理、客户服务，进一步巩固和提升品牌形象，赢得广大客户的青睐。

## (3) 历史沿革及股权结构

金隅鼎鑫的前身，最早可追溯到鹿泉市九里山水泥扩建工程指挥部。2000 年 2 月 18 日，鹿泉市九里山水泥扩建工程指挥部第一条 2500t/d 熟料水泥生产线破土动工，2000 年 12 月 28 日点火试车，鹿泉市九里山水泥扩建工程指挥部改建为鹿泉鼎鑫水泥有限公司。第二条 2500t/d 生产线于 2001 年 4 月 8 日开工建设，历时 8 个月，当年底点火试车。2002 年 5 月，原鹿泉鼎鑫水泥有限公司与石家庄冀中水泥有限公司合并，改制组建鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司。2003 年 1 月 18 日，鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司第一条 5000t/d 熟料水泥生产线正式点火试车。2007 年 3 月，金隅股份正式控股金隅鼎鑫，2009 年 12 月，金隅股份全资控股金隅鼎鑫，并先后 4 次为金隅鼎鑫增加资本金 8.5 亿元，使其注册资本金达 13 亿元，2010 年 6 月，“鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司”更名为“鹿泉金隅鼎鑫水泥有限公司”。2015 年 3 月 17 日，根据石家庄市行政区划调整的总体要求，公司名称变更为“河北金隅鼎鑫水泥有限公司”。2016 年 4 月，金隅股份对金隅鼎鑫增资 1700 万元，金隅鼎鑫注册资本达到 131700.00 万人民币。

截至评估基准日，河北金隅鼎鑫水泥有限公司的股东结构如下：

单位：万元

| 股东         | 出资额        | 持股比例    |
|------------|------------|---------|
| 北京金隅股份有限公司 | 131,700.00 | 100.00% |
| 合计         | 131,700.00 | 100.00% |

## (4) 近三年资产、财务、经营状况

## 财务状况表

金额单位：万元

| 序号 | 项目        | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 9 月 30 日 |
|----|-----------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 1  | 流动资产      | 109,930.93       | 100,652.93       | 105,195.35       | 158,634.55      |
| 2  | 非流动资产     |                  |                  |                  |                 |
| 3  | 其中：长期股权投资 | 15,000.00        | 15,000.00        | 15,000.00        | 15,000.00       |
| 4  | 投资性房地产    | -                | -                | -                | -               |
| 5  | 固定资产      | 162,757.53       | 154,202.17       | 144,108.39       | 134,407.13      |
| 6  | 在建工程      | 4,818.27         | 279.56           | 117.74           | 797.81          |
| 7  | 无形资产      | 22,932.93        | 22,812.31        | 22,246.40        | 21,814.22       |
| 8  | 长期待摊费用    | 13,190.23        | 21,835.80        | 21,425.95        | 20,806.58       |
| 9  | 递延所得税资产   | 1,882.50         | 1,686.34         | 1,721.30         | 1,856.20        |

| 序号 | 项目                | 2014 年 12 月 31 日  | 2015 年 12 月 31 日  | 2016 年 12 月 31 日  | 2017 年 9 月 30 日   |
|----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 10 | 其他资产              | 33.31             | 22.08             | 20.62             | 20.62             |
| 11 | <b>资产总计</b>       | <b>330,545.70</b> | <b>316,491.19</b> | <b>309,835.75</b> | <b>353,337.11</b> |
| 12 | 流动负债              | 145,682.81        | 130,810.58        | 148,434.28        | 167,370.20        |
| 13 | 非流动负债             | 220,614.77        | 215,838.26        | 204,640.40        | 194,702.56        |
| 15 | <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>180,402.66</b> | <b>181,331.27</b> | <b>157,075.80</b> | <b>181,590.08</b> |

## 经营成果表

金额单位：万元

| 项目 |          | 历史数据       |           |            |              |
|----|----------|------------|-----------|------------|--------------|
|    |          | 2014 年     | 2015 年    | 2016 年     | 2017 年 1-9 月 |
| 一、 | 营业收入     | 144,383.05 | 95,281.15 | 104,058.79 | 114,560.25   |
| 减： | 营业成本     | 107,395.26 | 75,291.78 | 74,740.96  | 66,223.88    |
|    | 营业税金及附加  | 1,110.30   | 507.16    | 1,714.72   | 2,074.62     |
|    | 销售费用     | 10,486.59  | 7,226.55  | 9,519.99   | 5,056.53     |
|    | 管理费用     | 14,736.63  | 13,307.42 | 15,715.46  | 12,529.94    |
|    | 财务费用     | 4,777.59   | 3,598.94  | 3,076.95   | 2,332.33     |
|    | 资产减值损失   | 401.30     | 4.70      | -15.71     | 542.17       |
| 加： | 公允价值变动收益 | -          | -         | -          | -            |
|    | 投资收益     | -          | -         | -          | -            |
|    | 其他收益     |            |           |            | 6,341.69     |
| 二、 | 营业利润     | 5,475.38   | -4,655.40 | -693.58    | 32,142.47    |
| 加： | 营业外收入    | 13,706.63  | 5,688.10  | 4,680.03   | 79.36        |
| 减： | 营业外支出    | 88.86      | 18.07     | 3.80       | 5.02         |
| 三、 | 利润总额     | 19,093.15  | 1,014.63  | 3,982.65   | 32,216.81    |
| 减： | 所得税费用    | 4,915.56   | -85.81    | 943.23     | 7,966.24     |
| 四、 | 净利润      | 14,177.59  | 1,100.44  | 3,039.42   | 24,250.57    |

上表中列示的财务数据业经安永华明会计师事务所审计。

## (5) 股权投资情况

| 序号 | 被投资单位        | 持股比例    |
|----|--------------|---------|
| 1  | 沧州临港金隅水泥有限公司 | 100.00% |

## (6) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人北京金隅股份有限公司持有被评估单位河北金隅鼎鑫水泥有限公司 100%的股权。

## 3. 邯郸金隅太行水泥有限责任公司

## (1) 概况

统一社会信用代码：91130406556075411F

企业名称：邯郸金隅太行水泥有限责任公司

类型：有限责任公司(国有控股)

法定代表人：王东书

注册资本：66434.287200 万人民币

成立日期：2010 年 05 月 17 日

营业期限自：2010 年 05 月 17 日至 2030 年 05 月 17 日

登记机关：邯郸市峰峰矿区工商行政管理局

核准日期：2017 年 09 月 23 日

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：邯郸市峰峰矿区建国路 2 号

经营范围：水泥、熟料及水泥制品生产销售；企业管理及技术咨询服务；普通货运；矿渣粉及混凝土生产销售；建筑石料用灰岩开采销售（限分支机构经营）；建材（不含木材）销售、机械设备和本企业房屋租赁；蔬菜、花卉、果树、苗木种植销售，生活垃圾处理※（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （2）公司简介

邯郸金隅太行有限责任公司是我国建材行业大型一档企业，公司现有员工 1290 人，总资产 20.6 亿元，是国家重点支持的全国 12 家大型企业(集团)之一，现隶属于北京金隅集团有限责任公司。公司前身是河北省邯郸水泥厂，筹建于 1958 年，被列为国家“二五”期间的重点工程项目，是我国自行设计施工的座现代化的大型水泥厂。1969 年建成投产，拥有三条从民主德国引进的 4×60 米立波尔窑半干法生产线，当时设计能力为 98.8 万吨，被誉为“亚洲的水泥企业”。

## （3）历史沿革及股权结构

邯郸金隅太行水泥有限责任公司的前身是成立于 1993 年的河北太行水泥股份有限公司。2010 年原公司股东以河北太行水泥股份有限公司经评估后净资产 31535 万元新设立的邯郸金隅太行水泥有限责任公司，新公司注册资本 31535 万元，实收资本 31535 万元。

由于北京金隅股份有限公司换股吸收合并河北太行水泥股份有限公司，经公

司 2011 年第二次股东会决议，公司股东由河北太行水泥股份有限公司变更为北京金隅股份有限公司。

2011 年，邯郸金隅太行水泥有限责任公司增资 3465 万元，新增资本由新增股东河北汉正资产经营管理有限公司分期于首次出资日起两年内缴足，此次增资完成后，邯郸金隅太行水泥有限责任公司注册资本 35000 万元，实收资本 33035 万元。

2012 年，邯郸金隅太行水泥有限责任公司增资 33296 万元，新增资本由原股东以货币资金认缴，其中：股东北京金隅股份有限公司认缴 30000 万元，河北汉正资产经营管理有限公司认缴 3296 万元，此次增资完成后，邯郸金隅太行水泥有限责任公司注册资本 68296 万元，实收资本 63035 万元。

2017 年 3 月 9 日河北汉正资产经营管理有限公司减资，出资额由 6761 万元减少至 4899.2872 万人民币。

2017 年 3 月 24 日河北汉正资产经营管理有限公司更名为邯郸市国控资产运营管理有限公司。

2017 年 9 月 23 日，股东河北汉正资产经营管理有限公司变更为邯郸市国控资产运营管理有限公司。

截至评估基准日，邯郸金隅太行水泥有限责任公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

| 序号 | 股东名称            | 认缴出资额      | 持股比例    |
|----|-----------------|------------|---------|
| 1  | 北京金隅股份有限公司      | 61,535.00  | 92.63%  |
| 2  | 邯郸市国控资产运营管理有限公司 | 4,899.2872 | 7.37%   |
| 3  | 合计              | 66434.2872 | 100.00% |

#### (4) 近三年资产、财务、经营状况

##### 财务状况表

金额单位：万元

| 项目        | 2014.12.31 | 2015.12.31 | 2016.12.31 | 2017.9.30  |
|-----------|------------|------------|------------|------------|
| 流动资产      | 90,071.95  | 88,998.72  | 103,548.46 | 120,778.79 |
| 非流动资产     |            |            |            |            |
| 其中：长期股权投资 | 17,109.00  | 20,109.00  | 20,109.00  | 13,209.00  |
| 投资性房地产    | -          | -          | -          | -          |
| 固定资产      | 72,466.20  | 69,545.46  | 65,226.69  | 61,886.46  |
| 在建工程      | 2,246.21   | 684.18     | 5,917.48   | 11,506.88  |
| 无形资产      | 4,367.53   | 4,341.50   | 4,271.38   | 4,991.30   |

| 项目                | 2014. 12. 31      | 2015. 12. 31      | 2016. 12. 31      | 2017. 9. 30       |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 长期待摊费用            | -                 | 474.89            | 519.90            | 592.50            |
| 递延所得税资产           | 1,056.28          | 937.56            | 782.56            | 799.05            |
| 其他资产              | 433.66            | 420.34            | 753.91            | 648.17            |
| <b>资产总计</b>       | <b>187,750.82</b> | <b>185,511.65</b> | <b>201,129.38</b> | <b>214,412.15</b> |
| 流动负债              | 79,309.05         | 81,158.76         | 110,715.16        | 112,618.09        |
| 非流动负债             | 97,678.87         | 96,512.92         | 97,580.92         | 93,633.36         |
| <b>负债总计</b>       | <b>81,721.33</b>  | <b>83,676.21</b>  | <b>113,133.22</b> | <b>114,050.07</b> |
| <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>106,029.48</b> | <b>101,835.44</b> | <b>87,996.16</b>  | <b>100,362.08</b> |

## 经营成果表

金额单位：万元

| 项目 |          | 历史数据      |           |           |              |
|----|----------|-----------|-----------|-----------|--------------|
|    |          | 2014 年    | 2015 年    | 2016 年    | 2017 年 1-9 月 |
| 一、 | 营业收入     | 83,126.39 | 61,103.89 | 67,717.87 | 74,283.18    |
| 减： | 营业成本     | 61,249.90 | 50,466.32 | 55,405.31 | 47,715.62    |
|    | 营业税金及附加  | 889.64    | 591.91    | 898.52    | 868.67       |
|    | 销售费用     | 4,113.18  | 3,014.78  | 2,732.59  | 4,222.29     |
|    | 管理费用     | 8,402.93  | 8,993.28  | 8,967.56  | 6,042.13     |
|    | 财务费用     | 1,057.44  | 854.25    | 705.45    | 599.38       |
|    | 资产减值损失   | 871.17    | 678.86    | -19.00    | 65.93        |
| 加： | 公允价值变动收益 | -         | -         | -         | -            |
|    | 投资收益     | -         | -         | 2,170.00  | -670.03      |
|    | 其他收益     | -         | -         | -         | 2,522.36     |
| 二、 | 营业利润     | 6,542.14  | -3,495.52 | 1,197.45  | 16,621.49    |
| 加： | 营业外收入    | 6,033.13  | 4,132.71  | 3,493.00  | 6.39         |
| 减： | 营业外支出    | 2.17      | 451.99    | 9.78      | 64.55        |
| 三、 | 利润总额     | 12,573.10 | 185.21    | 4,680.67  | 16,563.33    |
| 减： | 所得税费用    | 3,774.35  | 419.82    | 631.07    | 4,197.41     |
| 四、 | 净利润      | 8,798.74  | -234.61   | 4,049.60  | 12,365.92    |

上表中列示的财务数据业经安永华明会计师事务所审计。

## (5) 股权投资情况

| 序号 | 被投资单位          | 持股比例    |
|----|----------------|---------|
| 1  | 成安金隅太行水泥有限公司   | 75.00%  |
| 2  | 馆陶县金隅太行混凝土有限公司 | 100.00% |
| 3  | 成安金隅太行混凝土有限公司  | 100.00% |

## (6) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人北京金隅股份有限公司持有邯郸金隅太行水泥有限责任公司 92.63%的股权。

## 4. 北京金隅红树林环保技术有限责任公司

### （1）概况

注册号/统一社会信用代码：91110000783956745M

名称：北京金隅红树林环保技术有限责任公司

类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

法定代表人：任立明

注册资本：169815.093288 万人民币

成立日期：2005 年 12 月 13 日

住所：北京市昌平区科技园区白浮泉路 10 号 2 号楼北控科技大厦 608 室

营业期限自：2013 年 02 月 18 日至 2033 年 02 月 17 日

经营范围：收集、贮存、处置有毒有害废弃物（以经营许可证为准）；技术开发、技术咨询；批发润滑油；批发机械设备；环保设施运营技术服务；大罐清洗（不在北京地区开展清洗活动）；批发回收萃取的燃料油（需国家批准经营资质的汽油、柴油、煤油等成品油除外）；批发化工产品（不含危险化学品）（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按照国家有关规定办理申请）。（该企业于 2013 年 2 月 18 日由内资企业变更为外商投资企业；领取本执照后，应到商务委备案；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

### （2）公司简介

北京金隅红树林环保技术有限责任公司隶属于北京金隅股份有限公司，北京市最大的工业危险废弃物专业处置单位，国内首家利用水泥窑开展工业废物处置的环保型企业。

金隅环保产业为北京金隅集团新兴产业，经营范围涵盖工业废物无害化处置、工业废物资源化利用、污染土修复和最终处置、节能管理与服务、环保项目咨询与工程总承包服务等多个领域。

当前，金隅环保正把“政府帮手、城市管家、工厂保姆”作为企业使命，倾力打造“城市环境治理整体解决方案服务提供商”的品牌形象。

### （3）历史沿革及股权结构

金隅红树林成立于 2005 年 8 月，是北京市最大的工业危险废弃物专业处置单位。公司拥有全国首条专业处置城市工业废弃物示范线。国务院参事室、国家环

保总局、北京市主要领导，北京市环保局等多位领导、专家亲临公司实地考察、指导，对先进的固废预处理工艺线给予了充分肯定。

2005 年 10 月 19 日，金隅红树林申请登记的注册资本为 150,000,000.00 元，分别由北京金隅集团有限责任公司出资人民币 14,900 万元，占注册资本的 99.30%，出资方式为实物；北京市危险废物处置中心出资人民币 100 万元，占注册资本的 0.70%，出资方式为现金。公司股东和出资情况如下：

金额单位：万元

| 股东名称         | 出资额       | 股权比例（%） |
|--------------|-----------|---------|
| 北京金隅集团有限责任公司 | 14,900.00 | 99.30%  |
| 北京市危险废物处置中心  | 100.00    | 0.70%   |
| 合计           | 15,000.00 | 100.00% |

2006 年 10 月 18 日，根据金隅红树林股东会决议和修改后章程，北京金隅集团有限责任公司改制成为北京金隅股份有限公司，股东名称相应变动后公司股东和出资情况如下：

金额单位：万元

| 股东名称        | 出资额       | 股权比例（%） |
|-------------|-----------|---------|
| 北京金隅股份有限公司  | 14,900.00 | 99.30%  |
| 北京市危险废物处置中心 | 100.00    | 0.70%   |
| 合计          | 15,000.00 | 100.00% |

2007 年 12 月 14 日，根据金隅红树林股东会决议和修改后章程，北京市危险废物处置中心将持有金隅红树林 0.70% 的股权转让给北京金隅股份有限公司，股权转让后公司股东和出资情况如下：

金额单位：万元

| 股东名称       | 出资额       | 股权比例（%） |
|------------|-----------|---------|
| 北京金隅股份有限公司 | 15,000.00 | 100     |

2012 年 10 月 12 日，根据北京金隅红树林股东会决议和修改后章程，北京金隅红树林申请增加注册资本人民币 1,548,150,932.88 元，其中：金隅股份以北京水泥厂有限责任公司股权认缴出资；北京股权投资发展中心二期、中国信达资产管理股份有限公司、华建国际实业（深圳）有限公司、信达股权投资有限公司和北京股权投资发展中心以货币认缴出资，出资后北京金隅红树林股东和出资情况如下：

金额单位：万元

| 股东名称               | 出资额        | 股权比例（%） |
|--------------------|------------|---------|
| 北京金隅股份有限公司         | 86,605.70  | 51.00%  |
| 北京股权投资发展中心二期（有限合伙） | 43,982.11  | 25.90%  |
| 中国信达资产管理股份有限公司     | 21,957.09  | 12.93%  |
| 华建国际实业（深圳）有限公司     | 8,575.66   | 5.05%   |
| 信达股权投资有限公司         | 3,651.02   | 2.15%   |
| 北京股权投资发展中心（有限合伙）   | 5,043.51   | 2.97%   |
| 合计                 | 169,815.09 | 100.00% |

至评估基准日，北京金隅红树林环保技术有限责任公司股东和出资情况无变化。

#### （4）近三年资产、财务、经营状况

##### 资产负债表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目                | 2014年12月31日       | 2015年12月31日       | 2016年12月31日       | 2017年9月30日        |
|----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1  | 流动资产              | 153,954.46        | 162,897.39        | 173,837.72        | 181,680.13        |
| 2  | 非流动资产             |                   |                   |                   |                   |
| 3  | 其中：长期股权投资         | 102,756.57        | 102,756.57        | 102,756.57        | 102,756.57        |
| 4  | 投资性房地产            | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 5  | 固定资产              | 5,693.26          | 5,878.83          | 5,506.86          | 5,110.06          |
| 6  | 在建工程              | 94.96             | 318.89            | 105.29            | 105.29            |
| 7  | 无形资产              | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 8  | 长期待摊费用            | -                 | -                 | -                 | 109.28            |
| 9  | 递延所得税资产           | -                 | 374.21            | 609.47            | 1,604.01          |
| 10 | 其他资产              | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 11 | <b>资产总计</b>       | <b>262,499.25</b> | <b>272,225.90</b> | <b>282,815.92</b> | <b>291,365.34</b> |
| 12 | 流动负债              | 13,825.10         | 14,613.62         | 37,652.64         | 42,004.52         |
| 13 | 非流动负债             | 108,544.79        | 109,328.51        | 108,978.20        | 109,685.21        |
| 14 | <b>负债总计</b>       | <b>13,903.71</b>  | <b>14,613.62</b>  | <b>37,882.31</b>  | <b>42,194.54</b>  |
| 15 | <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>248,595.54</b> | <b>257,612.28</b> | <b>244,933.61</b> | <b>249,170.80</b> |

##### 利润表

金额单位：人民币万元

| 项目 |         | 历史数据      |           |           |           |
|----|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|    |         | 2014年     | 2015年     | 2016年     | 2017年1-9月 |
| 一、 | 营业收入    | 27,190.20 | 37,363.88 | 30,961.00 | 28,445.62 |
| 减： | 营业成本    | 18,082.68 | 25,058.70 | 19,070.13 | 20,270.49 |
|    | 营业税金及附加 | 248.04    | 289.28    | 104.61    | 122.43    |
|    | 销售费用    | 3,066.96  | 4,057.28  | 4,568.95  | 3,252.60  |

| 项目         | 历史数据      |           |           |              |
|------------|-----------|-----------|-----------|--------------|
|            | 2014 年    | 2015 年    | 2016 年    | 2017 年 1-9 月 |
| 管理费用       | 2,149.70  | 3,060.82  | 3,120.30  | 1,346.62     |
| 财务费用       | -4,685.05 | -4,979.41 | -3,162.86 | -1,270.60    |
| 资产减值损失     | 0         | 0         | 218.49    | 1.27         |
| 加：公允价值变动收益 | 0         | 0         | 0         | 0            |
| 投资收益       | 0         | 0         | 1,500.00  | 0            |
| 其他收益       | 0         | 0         | 0         | 103.83       |
| 二、营业利润     | 8,327.88  | 9,877.21  | 8,541.38  | 4,826.64     |
| 加：营业外收入    | 88.59     | 558.84    | 230.97    | 0.15         |
| 减：营业外支出    | 4.33      | 31.82     | 4.29      | 11.26        |
| 三、利润总额     | 8,412.14  | 10,404.23 | 8,768.06  | 4,815.53     |
| 减：所得税费用    | 1,421.23  | 1,502.59  | 1,049.86  | 729.07       |
| 四、净利润      | 6,990.91  | 8,901.64  | 7,718.21  | 4,086.47     |

上表中列示的财务数据业经安永华明会计师事务所审计。

#### (5) 股权投资情况

| 序号 | 被投资单位             | 持股比例    |
|----|-------------------|---------|
| 1  | 北京生态岛科技有限责任公司     | 100.00% |
| 2  | 北京金隅北水环保科技有限公司    | 100.00% |
| 3  | 河北金隅红树林环保技术有限责任公司 | 100.00% |

#### (6) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人北京金隅股份有限公司持有被评估单位北京金隅红树林环保技术有限责任公司 51%的股权。

### 5. 北京金隅水泥节能科技有限公司

#### (1) 概况

注册号/统一社会信用代码：91110111695045538J

名称：北京金隅水泥节能科技有限公司

类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：赵虎奎

注册资本：3500 万元

成立日期：2009 年 09 月 02 日

住所：北京市房山区琉璃河镇车站前街 1 号

营业期限自：2009 年 09 月 02 日至 2059 年 09 月 01 日

经营范围：水泥、混凝土技术开发、技术转让、技术咨询（中介除外）、技术服务、技术培训；生产混凝土外加剂、水泥助磨剂；产品质量检验（计量认证

证书有效期至 2017 年 09 月 30 日)。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

(2) 公司简介:

北京金隅水泥节能科技有限公司于 2009 年 9 月正式注册成立,公司注册资本 2500 万元。专门从事混凝土外加剂和水泥助磨剂的研究、生产应用及相关技术服务,是北京市水泥质量监督检验站所在地。公司产品有:萘系混凝土外加剂、聚羧酸系混凝土外加剂、防冻剂、水泥助磨剂等系列。公司拥有国内一流的混凝土外加剂和水泥助磨剂的全自动化生产线,设备计量准确、工艺先进。目前,公司在北京、天津和石家庄三地分别设有产品生产基地。

自 2010 年开始,公司便建立了 ISO 质量管理体系,实行规范化管理。目前,公司产品已通过“3C 体系”认证,并被评定为“北京市重点实验室”、“北京市高新技术企业”、“轨道交通工程 2012 年度合格供应方”、“中关村高新技术企业”、2013 年度环渤海地区建材行业“最具影响力企业”、2013 年度环渤海地区建材行业“诚信企业”(AAA 级)。截止至 2012 年底,企业拥有发明专利 1 项,专利申请名称及授权号:水泥液体助磨剂及其制备方法 ZL201110127064.4,目前已获实用新型发明专利 6 项,“灌注桩专用聚羧酸减水剂”专利正在进行形式审查。

公司在重视高质量生产的同时,还特别重视技术研发工作。四年来公司不断增加研发投入,成果丰硕:“JY-GA 水泥助磨剂些列产品及应用技术”项目获 2011 年度北京建材行业联合会、北京硅酸盐学会科学技术二等奖;“建筑结构加固工程用喷射混凝土成套技术研究与应用”项目获 2012 年度北京建材行业联合会、北京硅酸盐学会科研成果二等奖;“年产 2 万吨外加剂复配生产线”项目获 2012 年度北京建材行业联合会、北京硅酸盐学会技术革新三等奖;被中国水泥协会评为 2013 年中国水泥助磨剂行业“科技创新先进”企业;获“2012 年度用户推荐中国混凝土外加剂质量管理优秀品牌企业”、“2013 年度全国水泥助磨剂行业最具影响力暨科技创新标杆企业”;“矿渣水泥专用助磨剂研究与应用项目”等系列项目获集团经济技术创新优秀项目等荣誉。

公司还与北京工业大学、北京矿业大学、北京建筑材料科学研究总院等多所

重点高校和科研院所建立长期友好技术合作关系；与北京建筑材料科学研究总院，辽阳科隆，江苏博特新材料，河北铁园科技等外加剂领域实力雄厚的企业建立技术及业务合作关系。立足于上述各高校和科研院所的强大技术支持以及与相关外加剂企业的业务合作，公司不断研发出性能优良的水泥助磨剂、混凝土外加剂等系列产品。

公司奉行以市场为导向，以创新为动力，以质量求生存，努力追求内涵发展。伴随集团的发展壮大，公司正努力为集团和行业的发展做出自己应有的贡献。

### （3）历史沿革及股权结构

北京金隅水泥节能科技有限公司于 2009 年 9 月 2 日注册，注册资本 2500 万元人民币，由北京金隅股份有限公司出资设立。

2016 年 3 月 31 日，北京金隅股份有限公司对节能科技增资 1000 万元，注册资本变更为 3500 万元。

截至评估基准日 2017 年 9 月 30 日，北京金隅水泥节能科技有限公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

| 序号 | 股东名称       | 认缴出资额    | 持股比例    |
|----|------------|----------|---------|
| 1  | 北京金隅股份有限公司 | 3,500.00 | 100.00% |
| 2  | 合计         | 3,500.00 | 100.00% |

### （4）近三年资产、财务、经营状况

#### 财务状况表

金额单位：万元

| 序号 | 项目          | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 9 月 30 日  |
|----|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1  | 流动资产        | 29,537.24        | 31,590.87        | 19,574.00        | 21,293.69        |
| 2  | 非流动资产       |                  |                  |                  |                  |
| 3  | 其中：长期股权投资   | -                | -                | -                | -                |
| 4  | 投资性房地产      | -                | -                | -                | -                |
| 5  | 固定资产        | 1,647.71         | 3,455.32         | 3,193.73         | 2,939.88         |
| 6  | 在建工程        | 1,185.95         | -                | -                | -                |
| 7  | 无形资产        | 261.66           | 256.43           | 160.08           | 157.52           |
| 8  | 长期待摊费用      | 397.18           | 345.75           | 315.32           | 312.40           |
| 9  | 递延所得税资产     | 8.66             | 12.11            | 46.22            | 55.76            |
| 10 | 其他资产        | -                | -                | -                | -                |
| 11 | <b>资产总计</b> | <b>33,038.40</b> | <b>35,660.48</b> | <b>23,289.35</b> | <b>24,759.25</b> |
| 12 | 流动负债        | 16,904.92        | 29,264.46        | 15,982.97        | 14,306.36        |

| 序号 | 项目         | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 9 月 30 日 |
|----|------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 13 | 非流动负债      | 3,501.16         | 4,069.61         | 3,715.35         | 3,465.56        |
| 14 | 负债总计       | 26,904.92        | 29,264.46        | 17,282.97        | 15,606.36       |
| 15 | 净资产（所有者权益） | 6,133.48         | 6,396.02         | 6,006.38         | 9,152.89        |

## 经营成果表

金额单位：万元

| 项 目        | 2014 年    | 2015 年    | 2016 年    | 2017 年 1-9 月 |
|------------|-----------|-----------|-----------|--------------|
| 一、营业收入     | 25,173.82 | 22,056.61 | 20,927.05 | 18,498.40    |
| 减：营业成本     | 20,236.01 | 16,296.48 | 16,028.13 | 12,254.24    |
| 营业税金及附加    | 50.08     | 84.78     | 110.72    | 119.12       |
| 销售费用       | 421.58    | 299.11    | 375.14    | 705.36       |
| 管理费用       | 2,280.67  | 2,274.40  | 2,048.70  | 1,657.39     |
| 财务费用       | 6.08      | 675.59    | 371.79    | 35.40        |
| 资产减值损失     | -25.62    | 23.04     | 227.27    | 63.69        |
| 加：公允价值变动收益 | -         | -         | -         | -            |
| 投资收益       | -         | -         | -         | -            |
| 其他收益       | -         | -         | -         | 21.46        |
| 二、营业利润     | 2,205.02  | 2,403.21  | 1,765.30  | 3,684.66     |
| 加：营业外收入    | 30.93     | 12.05     | 20.65     | 0.32         |
| 减：营业外支出    | 3.42      | -         | 6.80      | 0.02         |
| 三、利润总额     | 2,232.53  | 2,415.26  | 1,779.15  | 3,684.96     |
| 减：所得税费用    | 338.19    | 365.32    | 268.79    | 538.46       |
| 四、净利润      | 1,894.34  | 2,049.94  | 1,510.36  | 3,146.50     |

上表中列示的财务数据业经安永华明会计师事务所审计。

## (5) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人北京金隅股份有限公司持有被评估单位北京金隅水泥节能科技有限公司 100%的股权。

## 6. 承德金隅水泥有限责任公司

## (1) 概况

统一社会信用代码：9113080478865130XK

企业名称：承德金隅水泥有限责任公司

类型：其他有限责任公司

法定代表人：关生林

注册资本：40000.000000 万人民币

成立日期：2006 年 04 月 10 日

登记机关：承德市鹰手营子矿区工商行政管理局

核准日期：2016 年 11 月 16 日

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：承德鹰手营子矿区北马圈子镇御马街 2 号

经营范围：水泥及水泥制品、煤矿钻具、塑料纺织品制造、销售；水泥用石灰岩（采矿许可证有效期至 2020 年 5 月 19 号）、溶剂用石灰岩开采（采矿许可证有效期至 2021 年 3 月 7 日）、加工；水泥熟料、矿粉、干混砂浆、煤、石膏、脱硫石膏、水渣、粉煤灰、机电设备销售\*\*\*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （2）公司简介

承德金隅水泥有限责任公司是隶属于北京金隅股份有限公司的二级子公司。2012 年公司组建成立，公司位于河北省东北部、承德市西南部鹰手营子矿区。公司拥有一条日产 4000 吨熟料新型干法水泥生产线（带余热发电）和丰富优质的石灰石矿山资源。公司年产商品熟料 138 万吨，水泥 130 万吨，总投资约 8.9 亿元，注册资本 3 亿元，员工 400 余人。

公司生产线采用具有世界先进水平的窑外预分解技术，生产线全部采用布袋收尘器，排放浓度可控制在 30mg/m<sup>3</sup> 以下，生产过程由 DCS 集散型计算机控制，全部实现自动化，工艺设备、环保配套及能源消耗等各项工艺技术指标均达到国内先进水平。公司在建设熟料水泥生产线的同时，还建设一条 9MW 余热发电项目，余热利用是国家政策支持的环保节能项目，可满足整条生产线 30%以上的电力需求。与此同时，公司积极响应国家“建设资源节约型和环境友好型社会”的号召，在熟料水泥生产过程中运用先进技术，最大限度地利用矿山尾矿、电厂粉煤灰和钢厂的铁尾矿等多种工（矿）业废渣生产出优质的熟料水泥产品，最大限度实现企业的社会效益和经济效益。

在项目开发方面，公司结合国家政策、金隅集团发展战略及地方实际情况，将在承德鹰手营子矿区，毗邻承德金隅公司附建年产 40 万吨预干混浆生产线项目。干混砂浆是一种低能耗、性能好、用途广泛的新型建筑材料，是各类新型墙体材料应用的配套产品。其生产过程避免了现场搅拌砂浆带来的资源浪费和环境污染；其产品质量将到国际同类产品的标准，在抗收缩、抗龟裂、抗渗漏、抗冻融、砂浆抗压强度、粘结强度以及保水性能方面达到了国际先进水平；其环境保护和可

持续发展上，干混砂浆采用工厂化生产，施工现场不需要筛分骨料，减少了施工现场的扬尘和废弃物的处理。同时，干混砂浆可以全部使用人工机制砂石代替天然砂石。人工机制砂石就是将一些矿山开采下来的尾矿废石，或建筑垃圾、煤矸石、钢渣等工业固体废弃物进行破碎筛分，达到干混砂浆生产所需的粒度要求。这样既可以利废，又可以减少环境破坏，完全符合我国发展循环经济的理念。

承德金隅水泥有限责任公司是集“经济、社会、生态”效益协调统一的现代化企业，公司在追求经济效益的同时，承担着公众公司应有的社会责任。承德金隅水泥有限责任公司作为河北省重点企业、填补北京金隅集团水泥板块华北东北部产业空白的重要项目，将秉承健康、快速、可持续发展理念，充分发扬金隅人“八个特别”的人文精神，继承优秀的品质和作风，积极进取，充分发挥各方优势，不断加强自身建设，全面提升管理水平，解放思想、创新思路，把公司建设成为华北北部区域最有实力和发展力的绿色环保企业，在实现企业发展的同时，为促进地方经济和社会发展做出积极的贡献。

### （3）历史沿革及股权结构

承德金隅公司前身是 2006 年 4 月 10 日由兴隆矿务局和 7 名自然人共同出资设立的承德安得矿业水泥有限责任公司。公司成立之初股东和出资情况如下：

金额单位：万元

| 序号 | 股东名称  | 认缴出资额(万元)    | 持股比例(%) |
|----|-------|--------------|---------|
| 1  | 兴隆矿务局 | 1,140.385393 | 64.47%  |
| 2  | 李占全   | 113.244766   | 6.40%   |
| 3  | 王胜利   | 100.107187   | 5.66%   |
| 4  | 赵树泉   | 98.228051    | 5.56%   |
| 5  | 郑伟    | 96.772052    | 5.47%   |
| 6  | 王华    | 84.465462    | 4.78%   |
| 7  | 魏子良   | 72.743473    | 4.11%   |
| 8  | 董建波   | 62.83761     | 3.55%   |
| 9  | 合计    | 1,768.783994 | 100.00% |

2009 年 6 月 18 日，承德安得矿业水泥有限责任公司申请增加注册资本 3,252.152971 万元，新增注册资本由兴隆矿务局认缴。其中：货币出资 1,550 元，以其独享资本公积转增资本 1,702.152971 万元。此次增资完成后，承德安得矿业水泥有限责任公司注册资本 5,020.936965 万元，实收资本 5,020.936965 万元。此次增资后公司股东和出资情况如下：

金额单位：万元

| 序号 | 股东名称  | 认缴出资额(万元)    | 持股比例(%) |
|----|-------|--------------|---------|
| 1  | 兴隆矿务局 | 4,392.538364 | 87.48%  |
| 2  | 李占全   | 113.244766   | 2.26%   |
| 3  | 王胜利   | 100.107187   | 1.99%   |
| 4  | 赵树泉   | 98.228051    | 1.96%   |
| 5  | 郑伟    | 96.772052    | 1.93%   |
| 6  | 王华    | 84.465462    | 1.68%   |
| 7  | 魏子良   | 72.743473    | 1.45%   |
| 8  | 董建波   | 62.83761     | 1.25%   |
| 9  | 合计    | 5,020.936965 | 100.00% |

2009 年 7 月 10 日，北京金隅集团有限责任公司与兴隆矿务局签订《合作框架协议》，约定以“承德金隅水泥有限责任公司”之名申报新建 4000t/d 熟料及水泥生产线项目，将企业名称由“承德安得矿业水泥有限责任公司”变更为“承德金隅水泥有限责任公司”，并进行了工商变更登记。

2011 年 5 月，兴隆矿务局改制为国有独资公司并更名为承德兴隆矿业有限责任公司。此次变更后公司股东和出资情况如下：

金额单位：万元

| 序号 | 股东名称         | 认缴出资额(万元)    | 持股比例(%) |
|----|--------------|--------------|---------|
| 1  | 承德兴隆矿业有限责任公司 | 4,392.538364 | 87.48%  |
| 2  | 李占全          | 113.244766   | 2.26%   |
| 3  | 王胜利          | 100.107187   | 1.99%   |
| 4  | 赵树泉          | 98.228051    | 1.96%   |
| 5  | 郑伟           | 96.772052    | 1.93%   |
| 6  | 王华           | 84.465462    | 1.68%   |
| 7  | 魏子良          | 72.743473    | 1.45%   |
| 8  | 董建波          | 62.83761     | 1.25%   |
| 9  | 合计           | 5,020.936965 | 100.00% |

2011 年 6 月 26 日，北京金隅股份有限公司与承德金隅水泥有限责任公司 7 名自然人股东签订《股权转让协议》，协议收购承德金隅水泥有限责任公司 7 名自然人的全部股权。此次股权转让后，公司股东和出资情况如下：

金额单位：万元

| 序号 | 股东名称         | 认缴出资额(万元)    | 持股比例(%) |
|----|--------------|--------------|---------|
| 1  | 承德兴隆矿业有限责任公司 | 4,392.538364 | 87.48%  |
| 2  | 北京金隅股份有限公司   | 628.398601   | 12.52%  |

|   |    |              |         |
|---|----|--------------|---------|
| 3 | 合计 | 5,020.936965 | 100.00% |
|---|----|--------------|---------|

2011 年 11 月,北京金隅股份有限公司与承德兴隆矿业有限责任公司签订《增资扩股协议》,将承德金隅水泥有限责任公司的注册资本增加至 30,000 万元,由北京金隅股份有限公司和承德兴隆矿业有限责任公司认缴全部新增注册资本。此次增资完成后,公司注册资本 30,000 万元,实收资本 30,000 万元,公司股东和出资情况如下:

金额单位:万元

| 序号 | 股东名称         | 认缴出资额(万元) | 持股比例(%) |
|----|--------------|-----------|---------|
| 1  | 北京金隅股份有限公司   | 24,000.00 | 80.00%  |
| 2  | 承德兴隆矿业有限责任公司 | 6,000.00  | 20.00%  |
| 3  | 合计           | 30,000.00 | 100.00% |

2014 年,北京金隅股份有限公司单方货币增资 10,000 万元,此次增资完成后公司注册资本 40,000 万元,实收资本 40,000 万元,公司股东和出资情况如下:

金额单位:万元

| 序号 | 股东名称         | 认缴出资额(万元) | 持股比例(%) |
|----|--------------|-----------|---------|
| 1  | 北京金隅股份有限公司   | 34,000.00 | 85.00%  |
| 2  | 承德兴隆矿业有限责任公司 | 6,000.00  | 15.00%  |
| 3  | 合计           | 40,000.00 | 100.00% |

至评估基准日 2017 年 9 月 30 日,承德金隅水泥有限责任公司股东及出资情况无变化。

#### (4) 近三年资产、财务、经营状况

##### 财务状况表

金额单位:万元

| 项目        | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 9 月 30 日 |
|-----------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 流动资产      | 14,811.54        | 20,802.30        | 27,102.73        | 36,105.53       |
| 非流动资产     |                  |                  |                  |                 |
| 其中:长期股权投资 | -                | -                | -                | -               |
| 投资性房地产    | -                | -                | -                | -               |
| 固定资产      | 82,946.53        | 83,625.40        | 80,045.00        | 72,738.08       |
| 在建工程      | 6,572.58         | 684.59           | 3,272.97         | 6,114.42        |
| 无形资产      | 6,902.65         | 10,147.21        | 9,864.87         | 7,994.75        |
| 长期待摊费用    | #VALUE!          | 1,396.22         | 2,153.82         | 2,146.26        |
| 递延所得税资产   | -                | -                | 3.26             | 102.40          |

| 项目                | 2014 年 12 月 31 日  | 2015 年 12 月 31 日  | 2016 年 12 月 31 日  | 2017 年 9 月 30 日   |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 其他资产              | -                 | -                 | 63.19             | 190.25            |
| <b>资产总计</b>       | <b>111,233.30</b> | <b>116,655.73</b> | <b>122,505.83</b> | <b>125,391.69</b> |
| 流动负债              | 79,241.14         | 72,462.97         | 76,115.35         | 74,026.97         |
| 非流动负债             | 96,421.76         | 95,853.42         | 95,403.10         | 89,286.16         |
| <b>负债总计</b>       | <b>80,723.10</b>  | <b>74,690.20</b>  | <b>78,199.42</b>  | <b>76,013.49</b>  |
| <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>30,510.20</b>  | <b>41,965.52</b>  | <b>44,306.41</b>  | <b>49,378.20</b>  |

## 经营成果表

金额单位：万元

| 项目 |          | 历史数据      |           |           |              |
|----|----------|-----------|-----------|-----------|--------------|
|    |          | 2014 年    | 2015 年    | 2016 年    | 2017 年 1-9 月 |
| 一、 | 营业收入     | 21,224.95 | 41,146.00 | 45,133.50 | 41,447.25    |
| 减： | 营业成本     | 18,665.02 | 33,891.05 | 35,888.20 | 28,407.42    |
|    | 营业税金及附加  | -         | -         | 319.56    | 644.49       |
|    | 销售费用     | 251.06    | 689.22    | 1,313.25  | 1,233.44     |
|    | 管理费用     | 1,667.41  | 3,437.66  | 3,812.81  | 3,185.44     |
|    | 财务费用     | 927.79    | 2,227.94  | 2,109.14  | 1,668.39     |
|    | 资产减值损失   | -         | -         | 13.03     | 396.57       |
| 加： | 公允价值变动收益 | -         | -         | -         | -            |
|    | 投资收益     | -         | -         | -         | 82.37        |
|    | 其他收益     | -         | -         | -         | 541.70       |
| 二、 | 营业利润     | -286.33   | 900.14    | 1,677.51  | 6,535.57     |
| 加： | 营业外收入    | 734.64    | 657.73    | 1,524.23  | 1.79         |
| 减： | 营业外支出    | 64.73     | 36.30     | 39.00     | -            |
| 三、 | 利润总额     | 383.57    | 1,521.56  | 3,162.74  | 6,537.36     |
| 减： | 所得税费用    | -         | -         | 807.20    | 1,625.45     |
| 四、 | 净利润      | 383.57    | 1,521.56  | 2,355.54  | 4,911.91     |

上表中列示的财务数据业经安永华明会计师事务所审计。

## (5) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人北京金隅股份有限公司持有被评估单位承德金隅水泥有限责任公司 85% 的股权。

## 7. 博爱金隅水泥有限公司

## (1) 概况

统一社会信用代码：91410822586045352M

企业名称：博爱金隅水泥有限公司

类型：其他有限责任公司

法定代表人：张永生

注册资本：30000 万元

成立日期：2011 年 11 月 19 日

营业期限自：2011 年 11 月 19 日至 2021 年 11 月 18 日

登记机关：博爱县工商行政管理局

核准日期：2017 年 11 月 16 日

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：博爱县工业园区岩鑫大道六号

经营范围：水泥用石灰岩露天开采；水泥、熟料制造、销售；高炉渣粉加工、销售；砂石骨料加工、销售；粉煤灰销售\*\*

## （2）公司简介

博爱金隅水泥有限公司位于河南、山西两省交界的焦作市西部工业集聚区，与焦枝线铁路隔墙比邻，离焦晋高速一公里之距。地理位置优越、矿山资源丰富、交通十分便利，是焦作地区大型建材企业。其母公司金隅股份是北京市市属大型国有企业，“A+H”股上市公司、中国“500”强、世界“建材 100 强”和国家重点扶持的十二家水泥企业之一。

2011 年 11 月，焦作市岩鑫水泥水泥有限责任公司与金隅股份签订“合作备忘录”，意向共同出资 3 亿元成立博爱金隅水泥有限公司，其中金隅股份出资比例占 95%，焦作岩鑫水泥公司出资 5%。2011 年 11 月 19 日，博爱金隅水泥有限公司在工商部门正式注册登记成立。

公司现有员工 351 人，专业技术人员 48 人，拥有储量 4000 万吨以上的自备石灰石矿山一座，有一条生产规模为 2500t/d 新型干法水泥熟料生产线（含 4.5MW 纯低温余热发电机组）， $\varnothing 4.2 \times 12.5$  米水泥磨两台，目前正在筹建一条日产 5000 吨新型干法水泥熟料生产线。项目建设投产后，博爱金隅水泥公司年产熟料达 300 万吨，将成为焦作地区颇具影响力的水泥生产企业。博爱金隅水泥生产线均采用国际领先水平的窑外分解技术和循环经济节能减排配置，具有处理城市垃圾、污泥、工业废料等功能技术，年可消纳尾矿废石，工业废渣 50 万吨，是优化城市环境，提升城市品位的净化器。

公司主要生产水泥品种有：P.052.5、P.042.5、P.C32.5 硅酸盐水泥，生产水

泥质量均达到国家质量标准要求，产品被广泛应用于南水北调、郑州地铁、石武高铁、郑西高铁等国家大型重点建设项目工程。

### （3）历史沿革及股权结构

2011 年 11 月 11 日，北京金隅股份有限公司以货币资金人民币 9,000 万元完成首次出资。2012 年 12 月 31 日焦作市岩鑫水泥有限责任公司分别以经评估后的房屋、建筑物 60 项、构筑物及其他辅助设施 35 项，评估价值人民币 107,591,479.00 元；三宗土地使用权，评估价值人民币 50,104,722.00 元；采矿权人民币 53,770,000.00 元，完成第二期出资，新设立的博爱金隅水泥有限公司注册资本人民币 30,000.00 万元，实收资本人民币 30,000.00 万元。

2013 年，原股东北京金隅股份有限公司和焦作市岩鑫水泥有限责任公司签订股权转让协议，焦作市岩鑫水泥有限责任公司将持有博爱金隅水泥有限公司 65% 的股权共人民币 19,500.00 万元出资额，以人民币 19,500.00 万元转让给北京金隅股份有限公司。此次股权变更后注册资本人民币 30,000.00 万元，实收资本人民币 30,000.00 万元。

截至评估基准日 2017 年 9 月 30 日，博爱金隅水泥有限公司股权结构如下表所示：

| 金额单位：万元 |               |           |         |
|---------|---------------|-----------|---------|
| 序号      | 股东名称          | 认缴出资额     | 持股比例    |
| 1       | 北京金隅股份有限公司    | 28,000.00 | 95.00%  |
| 2       | 焦作市岩鑫水泥有限责任公司 | 15,000.00 | 5.00%   |
| 3       | 合计            | 30,000.00 | 100.00% |

### （4）近三年资产、财务、经营状况

#### 财务状况表

| 金额单位：人民币万元  |                  |                  |                  |                  |
|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 项目          | 2014 年           | 2015 年           | 2016 年           | 2017 年 9 月       |
| 流动资产合计      | 14,838.06        | 15,062.17        | 17,950.04        | 17,301.41        |
| 非流动资产       | 40,044.25        | 43,430.66        | 43,333.48        | 41,838.26        |
| 其中：固定资产     | 29,598.77        | 30,541.09        | 28,961.74        | 30,222.68        |
| 在建工程        | 976.16           | 2,567.24         | 4,347.68         | 1,643.75         |
| 无形资产        | 9,461.82         | 10,070.08        | 9,583.76         | 9,118.71         |
| 长期待摊费用      | 0                | 251.87           | 375.31           | 532.90           |
| 递延所得税资产     | 7.50             | 0.38             | 17.00            | 90.55            |
| 其他非流动资产     | -                | -                | 48               | -                |
| <b>资产总计</b> | <b>54,882.31</b> | <b>58,492.83</b> | <b>61,283.52</b> | <b>58,910.00</b> |

| 项目                | 2014 年           | 2015 年           | 2016 年           | 2017 年 9 月       |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动负债              | 23,561.64        | 27,093.27        | 28,667.14        | 24,627.14        |
| 非流动负债             | 30.00            | 800.00           | 1,064.00         | 1,038.37         |
| <b>负债合计</b>       | <b>23,591.64</b> | <b>27,893.27</b> | <b>29,731.14</b> | <b>25,665.51</b> |
| <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>31,290.67</b> | <b>30,599.57</b> | <b>31,552.38</b> | <b>33,244.49</b> |

## 经营成果表

金额单位：人民币万元

| 项目          | 2014 年    | 2015 年    | 2016 年    | 2017 年 1-9 月 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|--------------|
| <b>营业收入</b> | 25,588.58 | 22,818.08 | 23,189.85 | 18,223.76    |
| 减：营业成本      | 22,157.84 | 20,164.87 | 18,967.54 | 13,409.80    |
| 税金及附加       | 135.98    | 101.14    | 260.95    | 436.50       |
| 销售费用        | 679.89    | 567.87    | 462.76    | 210.55       |
| 管理费用        | 2,479.36  | 2,623.54  | 2,367.48  | 2,213.54     |
| 财务费用        | 899.85    | 811.53    | 790.75    | 500.97       |
| 资产减值损失      | -         | 1.50      | 66.49     | 294.22       |
| 加：其他收益      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 869.85       |
| <b>营业利润</b> | -764.35   | -1,452.38 | 273.87    | 2,028.03     |
| 加：营业外收入     | 1,422.76  | 948.08    | 850.07    | 0.75         |
| 减：营业外支出     | 212.14    | 179.68    | 7.55      | 0.00         |
| <b>营业利润</b> | 446.27    | -683.98   | 1,116.39  | 2,028.77     |
| 减：所得税费用     | 66.35     | 7.13      | 163.57    | 511.08       |
| <b>净利润</b>  | 379.92    | -691.10   | 952.82    | 1,517.69     |

上表中列示的财务数据业经安永华明会计师事务所审计。

## (5) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人北京金隅股份有限公司持有被评估单位博爱金隅水泥有限公司 95%的股权。

## 8. 四平金隅水泥有限公司

## (1) 概况

注册号/统一社会信用代码：91220300696136925E

名称：四平金隅水泥有限公司

类型：有限责任公司(国有控股)

法定代表人：练礼财

注册资本：30000 万元人民币

成立日期：2009 年 12 月 29 日

住所：四平市铁东区北二经街 936 号

营业期限自：2009 年 12 月 29 日至 2039 年 12 月 28 日

经营范围：水泥、水泥熟料、建筑材料生产销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （2）公司简介

四平金隅水泥有限公司成立于 2009 年 12 月 29 日，座落在吉林省四平市。由北京金隅股份有限公司和四平昊华化工有限公司共同出资组建，注册资本 3 亿元，职工 430 余人，现有一条 2500T/D 新型干法水泥生产线，年产优质高标水泥 100 万吨以上。公司利用的电石渣制水泥熟料，该项目被国家发改委批准为 CDM 项目。企业已通过 ISO9001 质量管理体系认证，ISO14001 环境管理体系认证，OHSMS18001 职业安全健康管理体系认证，ISO10012 的计量管理体系认证。

四平金隅水泥有限公司自成立以来以创新求发展，坚持“塑卓越品质，铸百年伟业”的质量方针，不断提高产品质量和服务水平。强化过程管理、细节管理，不断提升企业综合管理水平。企业坚持走理性、健康、可持续发展的道路，大力实施资源综合利用、余热发电等节能减排和循环经济项目，努力把企业办成全国性循环经济样板式企业，实现经济效益、社会效益、环境效益的协调统一。

## （3）历史沿革及股权结构

四平金隅水泥有限公司由北京金隅股份有限公司和四平昊华化工有限公司共同出资成立，注册资本金 30,000.00 万元，于 2009 年 12 月 29 日取得四平市工商行政管理局核发的 91220300696136925E 号《营业执照》，公司设立时申请登记的注册资本为人民币 20,000.00 万元，其中：北京金隅股份有限公司货币出资 10,400.00 万元，占注册资本 52.00%；四平昊华化工有限公司实物出资 9,600 万元，占注册资本 48.00%；截止 2009 年 12 月 28 日上述出资全部到位，经四平浩天会计师事务所有限公司审验，验资报告号：四浩验字[2009]第 342 号。股权结构如下：

| 金额单位：万元 |            |           |         |
|---------|------------|-----------|---------|
| 序号      | 股东姓名       | 出资额       | 持股比例    |
| 1       | 北京金隅股份有限公司 | 10,400.00 | 52.00%  |
| 2       | 四平昊华化工有限公司 | 9,600.00  | 48.00%  |
| 合计      |            | 20,000.00 | 100.00% |

根据四平金隅水泥有限公司 2011 年 3 月 25 日股东会决议，公司增加 10,000.00 万元注册资本（其中：北京金隅股份有限公司增资 5,400.00 万元人民

币，四平昊华化工有限公司增资 4,800.00 万实务资产）；截止 2011 年 5 月 17 日，北京金隅股份有限公司累计出资 15,600.00 万元人民币，四平昊华化工有限公司累计出资 14,400.00 万实务资产，上述出资经北京建宏会计师事务所有限责任公司审验，验资报告号：京建会验字[2011]第 007 号。

截止评估基准日股权结构如下：

| 序号 | 股东姓名       | 出资额（元）    | 持股比例    |
|----|------------|-----------|---------|
| 1  | 北京金隅股份有限公司 | 15,600.00 | 52.00%  |
| 2  | 四平昊华化工有限公司 | 14,400.00 | 48.00%  |
| 合计 |            | 30,000.00 | 100.00% |

#### （4）近三年资产、财务、经营状况

##### 财务状况表

金额单位：人民币万元

| 项目                | 2014 年           | 2015 年           | 2016 年           | 2017 年 9 月       |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产              | 15,508.89        | 13,885.67        | 9,277.69         | 9,280.74         |
| 非流动资产             | 41,693.01        | 39,879.61        | 37,562.10        | 36,012.95        |
| 其中：固定资产           | 36,114.40        | 34,431.41        | 32,294.49        | 30,740.76        |
| 在建工程              | 187.94           | 185.97           | 120.41           | 213.18           |
| 无形资产              | 5,390.67         | 5,262.23         | 5,147.21         | 5,059.01         |
| <b>资产总计</b>       | <b>57,201.90</b> | <b>53,765.28</b> | <b>46,839.80</b> | <b>45,293.69</b> |
| 流动负债              | 23,122.36        | 24,056.17        | 19,914.65        | 18,631.70        |
| <b>负债合计</b>       | <b>23,122.36</b> | <b>24,056.17</b> | <b>19,914.65</b> | <b>18,631.70</b> |
| <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>34,079.54</b> | <b>29,709.10</b> | <b>26,925.15</b> | <b>26,661.99</b> |

##### 经营成果表

金额单位：人民币万元

| 项目          | 2014 年    | 2015 年    | 2016 年    | 2017 年 1-9 月 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|--------------|
| <b>营业收入</b> | 30,251.46 | 22,178.76 | 16,965.81 | 16,541.23    |
| 减：营业成本      | 24,280.38 | 21,414.14 | 16,551.33 | 13,626.15    |
| 税金及附加       | 238.84    | 194.66    | 203.78    | 188.92       |
| 销售费用        | 393.11    | 482.82    | 748.26    | 633.92       |
| 管理费用        | 2,691.25  | 2,722.62  | 2,356.84  | 2,471.22     |
| 财务费用        | 1,070.88  | 842.12    | 670.02    | 478.78       |
| 减：资产减值损失    | 0.00      | 0.00      | 12.88     | 0.00         |
| 加：其他收益      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 593.60       |
| <b>营业利润</b> | 1,577.00  | -3,477.60 | -3,577.31 | -264.17      |
| 加：营业外收入     | 2,003.24  | 1,587.48  | 797.49    | 1.02         |
| 减：营业外支出     | 3.16      | -         | 0.86      | 0.00         |
| <b>营业利润</b> | 3,577.08  | -1,890.12 | -2,780.67 | -263.15      |
| 减：所得税费用     | 899.60    | 0.32      | 3.29      | 0.00         |

| 项目  | 2014 年   | 2015 年    | 2016 年    | 2017 年 1-9 月 |
|-----|----------|-----------|-----------|--------------|
| 净利润 | 2,677.48 | -1,890.43 | -2,783.96 | -263.15      |

上表中列示的财务数据业经安永华明会计师事务所审计。

#### (5) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人北京金隅股份有限公司持有被评估单位四平金隅水泥有限公司 52%的股权。

### 9. 广灵金隅水泥有限公司

#### (1) 概况

注册号/统一社会信用代码：9114022305626630XQ

名称：广灵金隅水泥有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：马树立

注册资本：31,700.00 万元

成立日期：2012 年 11 月 1 日

住所：广灵县蕉山乡杜庄村

营业期限自：2012 年 11 月 1 日至 2018 年 9 月 9 日

经营范围：生产销售水泥、熟料；石灰石、砂岩开采与销售；粉煤灰、脱硫石膏的销售；水泥机械配件加工修理，水泥生产工艺技术的服务转让咨询；收集、贮存、水泥窑协同处置；普通道路货物运输（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）\*\*\*

#### (2) 公司简介

广灵金隅水泥有限公司是金隅股份（以下简称“金隅集团”）的下属子公司。2012 年 11 月 1 日正式成立并注册登记，注册资金 30000 万元，现有职工 265 人。公司座落于广灵县蕉山乡杜庄村西侧，紧临即将通行的广源高速，北接京大高速公路，南有京原铁路线，西距大同市 120 公里，东距河北蔚县 15 公里，交通网络四通八达，地理位置十分优越。

广灵金隅水泥有限公司目前拥有石灰石矿山一座，矿区面积 0.7263 平方公里，一条 4000T/D 熟料新型干法水泥生产线，占地 337.19 亩。该生产线总投资 6.5 亿元，可年产熟料 124 万吨，年产 P•O42.5 级和 P•C32.5 级水泥 186 万吨；余热发电可年发电 5300 万 kwh；年实现产值 5.8 亿元，实现利税 1.8 亿元；可解决 300

多人就业；年消耗工业废渣粉煤灰 51.36 万吨，消耗矿渣 24.58 万吨。此项目对调整优化大同地区水泥工业产品结构，促进广灵经济发展，实现水泥工业的可持续发展起到一定的积极作用，具有良好的社会效益、经济效益和环境效益。

### （3）历史沿革及股权结构

广灵金隅为金隅股份全资子公司，成立于 2012 年 11 月，由北京金隅股份有限公司与广灵县富成水泥有限公司（以下简称：富成水泥）共同出资。其中，北京金隅股份有限公司以货币资金出资 9,000.00 万元，富成水泥以实物资产和土地使用权出资 21,000.48 万元，合计投入 21,000.48 万元，折合注册资本 3 亿元，其中金隅股份持有 30%股权、富成水泥持有 70%股权。其余 0.48 万元作为公司资本公积。以上出资情况经大同海富通会计师事务所验资，并出具了大同海富通验（2012）0142 号验资报告。

2013 年 9 月，经北京市国资委核准，金隅股份收购富成水泥持有广灵金隅的全部股权。至此广灵金隅成为金隅股份全资子公司。

2014 年 4 月，根据金隅股份发（2014）96 号文件，北京金隅股份有限公司以现金形式对广灵金隅水泥有限公司增资 1,700.00 万元，至此广灵金隅水泥有限公司注册资本达到 31,700.00 元。

截至评估基准日 2017 年 9 月 30 日，广灵金隅水泥有限公司股权结构如下表所示：

| 金额单位：万元 |            |           |      |
|---------|------------|-----------|------|
| 序号      | 股东名称       | 认缴出资额     | 持股比例 |
| 1       | 北京金隅股份有限公司 | 31,700.00 | 100% |
| 2       | 合计         | 31,700.00 | 100% |

### （4）近三年资产、财务、经营状况

#### 财务状况表

| 金额单位：万元   |                  |                  |                  |                 |
|-----------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 项目        | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 9 月 30 日 |
| 流动资产      | 12,219.09        | 11,934.54        | 15,930.47        | 15,229.69       |
| 非流动资产     | 56,543.22        | 57,193.51        | 60,321.74        | 64,226.27       |
| 其中：长期股权投资 | -                | -                | -                | -               |
| 投资性房地产    | -                | -                | -                | -               |
| 固定资产      | 48,611.22        | 46,733.61        | 49,522.30        | 52,625.72       |

| 项目          | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 9 月 30 日  |
|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 在建工程        | 241.82           | 2,950.38         | 2,880.85         | 2,269.60         |
| 无形资产        | 7,690.18         | 7,509.52         | 6,401.84         | 7,980.14         |
| 长期待摊费用      | -                | -                | 515.70           | 1,131.61         |
| 递延所得税资产     | -                | -                | 219.20           | 219.20           |
| 其他资产        | -                | -                | 781.85           | -                |
| <b>资产总计</b> | <b>68,762.32</b> | <b>69,128.05</b> | <b>76,252.21</b> | <b>79,455.96</b> |
| 流动负债        | 36,423.04        | 36,785.78        | 42,371.09        | 38,555.81        |
| 非流动负债       | 56,543.22        | 57,193.51        | 60,321.74        | 64,226.26        |
| <b>负债总计</b> | <b>36,423.04</b> | <b>36,785.78</b> | <b>42,566.34</b> | <b>38,969.31</b> |
| <b>净资产</b>  | <b>32,339.28</b> | <b>32,342.27</b> | <b>33,685.87</b> | <b>40,486.65</b> |

## 经营成果表

金额单位：万元

| 项目 |          | 历史数据      |           |           |              |
|----|----------|-----------|-----------|-----------|--------------|
|    |          | 2014 年    | 2015 年    | 2016 年    | 2017 年 1-9 月 |
| 一、 | 营业收入     | 22,573.48 | 22,944.40 | 26,538.23 | 32,727.08    |
| 减： | 营业成本     | 18,397.10 | 18,362.98 | 18,699.59 | 19,004.14    |
|    | 营业税金及附加  | -         | 77.33     | 135.96    | 177.62       |
|    | 销售费用     | 338.78    | 496.59    | 1,129.68  | 1,277.61     |
|    | 管理费用     | 2,424.85  | 3,411.15  | 3,913.30  | 3,586.67     |
|    | 财务费用     | 1,412.67  | 1,649.02  | 1,317.71  | 833.93       |
|    | 资产减值损失   | -         | -         | 876.80    | -            |
| 加： | 公允价值变动收益 | -         | -         | -         | -            |
|    | 投资收益     | -         | -         | -         | -            |
|    | 其他收益     | -         | -         | -         | 1,324.22     |
| 二、 | 营业利润     | 0.07      | -1,052.67 | 465.18    | 9,171.33     |
| 加： | 营业外收入    | 608.03    | 1,060.89  | 1,334.40  | 30.78        |
| 减： | 营业外支出    | 6.87      | -         | 1.29      | 4.49         |
| 三、 | 利润总额     | 601.23    | 8.21      | 1,798.29  | 9,197.62     |
| 减： | 所得税费用    | 154.00    | 5.22      | 454.69    | 2,396.85     |
| 四、 | 净利润      | 447.23    | 2.99      | 1,343.60  | 6,800.77     |

上表中列示的财务数据业经安永华明会计师事务所审计。

## (5) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人北京金隅股份有限公司持有被评估单位广灵金隅水泥有限责任公司 100%的股权。

## 10. 曲阳金隅水泥有限公司

## (1) 概况

统一社会信用代码：91130634682776040N

企业名称：曲阳金隅水泥有限公司

类型：其他有限责任公司

法定代表人：唐高

注册资本：28000.000000 万人民币

成立日期：2008 年 12 月 12 日

营业期限自：2008 年 12 月 12 日

营业期限至：2038 年 12 月 11 日

登记机关：曲阳县工商行政管理局核准日期：2017 年 10 月 19 日

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：曲阳县灵山镇野北村村北

经营范围：水泥、熟料生产、销售；水泥用石灰岩露天开采、销售；经营本企业所需原辅材料的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；HW02 医药废物，HW03 废药物、药品，HW05 木材防腐剂废物（除 201-003-05 外），HW06 废有机溶剂与含有机溶剂废物，HW07 热处理含氰废物（除 336-005-07 外），HW08 废矿物油与含矿物油废物，HW09 油水、烃/水混合物或乳化液，HW11 精（蒸）馏残渣，HW12 染料、涂料废物，HW13 有机树脂类废物，HW16 感光材料废物，HW17 表面处理废物，HW18 焚烧处置残渣，HW33 无机氰化物废物，HW34 废酸，HW35 废碱，HW37 有机磷化合物废物，HW38 有机氰化物废物（除 261-064-38、261-065-38 外），HW39 含酚废物，HW40 含醚废物，HW49 其他废物（除 309-001-49、900-044-49、900-045-49 外，900-42-49 和 900-047-49 中具有反应性废物除外），HW50 废催化剂（261-151-50、261-152-50、261-153-50、261-183-50、271-006-50、275-009-50、276-006-50、900-048-50）收集、贮存、处置（危险废物经营许可证有效期至 2022 年 9 月 29 日）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （2）公司简介

曲阳金隅水泥有限公司是隶属于北京金隅集团的二级子公司，成立于 2008 年，位于河北省曲阳县灵山镇野北村，拥有一条 5000T/D 新型干法水泥熟料生产线（带 12MW 余热发电）和丰富优质的石灰石矿山资源，年产低碱熟料 160 万吨，低碱水

泥 200 万吨，总产值约 6 亿元，固定资产 6 亿元，注册资金 2.8 亿元。曲阳金隅公司拥有一套健全的组织机构和水泥生产线，管理者有着丰富的水泥生产经验和专业技能。目前公司划分为 13 个科室、3 个车间，员工共 300 余人和 6 个党支部，共 33 名党员。

曲阳金隅水泥有限公司 5000T/D 新型干法水泥熟料生产线由国内外享有盛誉的天津水泥工业设计研究院承担项目设计，生产线采用 DCS 集散型计算机控制（中央控制室），生产过程全部实现自动化；生产线全部采用布袋收尘器，排放浓度可控制在 30mg 以下；脱硝脱氮环保项目，使氮氧化物排放浓度保持在 300mg/Nm<sup>3</sup> 左右；进口 X 荧光分析仪，实现生料在线监测控制；采用双系列五级旋风预热器、TTF 分解炉、第四代篦冷机，生产优质熟料；采用 V 形选粉机、辊压机、 $\phi 4.2 \times 13M$  球磨机、双分离式高效选粉机的联合粉磨系统生产优质水泥；12MW 余热发电是国家政策支持的环保节能项目，可满足整条线 40% 以上的电力需求；工艺装备水平代表了国内现阶段的最先进水平，新型干法预分解窑（ $\phi 4.8 \times 72M$ ）独特的生产工艺，决定了其产品的领先品质。主要产品：高质低碱熟料、低碱硅酸盐水泥、低碱普通硅酸盐水泥、低碱矿渣硅酸盐水泥、复合硅酸盐水泥，水泥强度等级为 52.5、42.5、32.5。曲阳金隅水泥有限公司坚持“互惠共赢、共同发展”的理念，坚持以人为本科学管理，打造国内一流的水泥生产企业。

### （3） 历史沿革及股权结构

曲阳金隅水泥有限公司成立于 2008 年 12 月，注册资本 28000 万元，由北京大成房地产开发有限责任公司和自然人闫连红共同出资设立，分两期出资。其中北京大成房地产开发有限责任公司出资 25200 万元，持股比例为 90%，自然人闫连红出资 2800 万元，持股比例为 10%，该出资已经曲阳祥实会计师事务所有限责任公司审验并分别出具曲会所验（2008）第 177 号、曲会所验（2009）第 214 号验资报告。

2009 年 10 月股权转让北京大成开发集团有限公司将其持有的曲阳水泥 90.00% 股权转让给北京大成房地产开发有限责任公司。

2010 年 4 月北京大成房地产开发有限责任公司将其持有曲阳金隅水泥有限公司 90% 的股权转让给北京金隅股份有限公司。

截止至本次评估基准日，曲阳金隅水泥有限公司的股东结构如下：

金额单位：万元

| 股东         | 出资额       | 持股比例    |
|------------|-----------|---------|
| 北京金隅股份有限公司 | 25,200.00 | 90.00%  |
| 闫连红        | 2,800.00  | 10.00%  |
| 合计         | 28,000.00 | 100.00% |

## (4) 近三年资产、财务、经营状况

## 财务状况表

金额单位：万元

| 序号 | 项目                | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 9 月 30 日  |
|----|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1  | 流动资产              | 19,706.00        | 19,447.15        | 20,640.13        | 29,254.36        |
| 2  | 非流动资产             |                  |                  |                  |                  |
| 3  | 其中：长期股权投资         | -                | -                | -                | -                |
| 4  | 投资性房地产            | -                | -                | -                | -                |
| 5  | 固定资产              | 51,476.34        | 50,673.19        | 47,788.68        | 45,282.05        |
| 6  | 在建工程              | 1,367.69         | 592.18           | 3,605.89         | 5,177.58         |
| 7  | 无形资产              | 5,411.38         | 5,280.98         | 5,141.09         | 5,025.24         |
| 8  | 长期待摊费用            | 1,559.16         | 2,251.57         | 2,526.46         | 2,283.48         |
| 9  | 递延所得税资产           | 42.06            | 114.45           | 97.77            | 621.21           |
| 10 | 其他资产              | -                | -                | 279.70           | 352.71           |
| 11 | <b>资产总计</b>       | <b>79,562.64</b> | <b>78,359.53</b> | <b>80,079.72</b> | <b>87,996.63</b> |
| 12 | 流动负债              | 44,905.91        | 44,565.20        | 47,905.76        | 49,000.51        |
| 13 | 非流动负债             | 59,856.64        | 58,912.37        | 59,439.59        | 58,742.27        |
| 14 | <b>负债总计</b>       | <b>44,945.91</b> | <b>44,746.50</b> | <b>48,326.59</b> | <b>49,421.66</b> |
| 15 | <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>34,616.72</b> | <b>33,613.03</b> | <b>31,753.13</b> | <b>38,574.96</b> |

## 经营成果表

金额单位：万元

| 项目         | 历史数据      |           |           |              |
|------------|-----------|-----------|-----------|--------------|
|            | 2014 年    | 2015 年    | 2016 年    | 2017 年 1-9 月 |
| 一、营业收入     | 45,194.24 | 34,944.27 | 40,766.24 | 40,477.43    |
| 减：营业成本     | 36,770.78 | 28,679.43 | 31,347.28 | 24,005.87    |
| 营业税金及附加    | 324.42    | 81.33     | 392.10    | 532.44       |
| 销售费用       | 922.26    | 721.73    | 763.12    | 519.06       |
| 管理费用       | 3,827.04  | 3,664.80  | 5,013.72  | 3,684.19     |
| 财务费用       | 2,163.92  | 1,686.80  | 1,359.88  | 900.23       |
| 资产减值损失     | -47.75    | -         | 81.53     | 1,824.10     |
| 加：公允价值变动收益 | -         | -         | -         | -            |
| 投资收益       | -         | -         | -         | -            |
| 其他收益       | -         | -         | -         | 20.35        |
| 二、营业利润     | 1,233.57  | 110.17    | 1,808.60  | 9,031.89     |
| 加：营业外收入    | 10.79     | 69.70     | 11.58     | 4.32         |

| 项目      | 历史数据     |        |          |              |
|---------|----------|--------|----------|--------------|
|         | 2014 年   | 2015 年 | 2016 年   | 2017 年 1-9 月 |
| 减：营业外支出 | 26.06    | 90.60  | 10.26    | 16.45        |
| 三、利润总额  | 1,218.29 | 89.26  | 1,809.92 | 9,019.77     |
| 减：所得税费用 | 352.50   | 33.53  | 660.49   | 2,257.19     |
| 四、净利润   | 865.79   | 55.73  | 1,149.42 | 6,762.58     |

上表中列示的财务数据业经安永华明会计师事务所审计。

#### (5) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人北京金隅股份有限公司持有被评估单位股权比例见下表：

| 序号           | 被投资单位名称           | 持股比例%   | 投资成本             | 账面价值             |
|--------------|-------------------|---------|------------------|------------------|
| 1            | 北京金隅水泥经贸有限公司      | 100.00% | 500,000,000.00   | 500,000,000.00   |
| 2            | 河北金隅鼎鑫水泥有限公司      | 100.00% | 1,471,400,000.00 | 1,471,400,000.00 |
| 3            | 邯郸金隅太行水泥有限责任公司    | 92.63%  | 719,986,626.30   | 719,986,626.30   |
| 4            | 曲阳金隅水泥有限公司        | 90.00%  | 245,747,261.65   | 245,747,261.65   |
| 5            | 承德金隅水泥有限责任公司      | 85.00%  | 340,000,000.00   | 340,000,000.00   |
| 6            | 广灵金隅水泥有限公司        | 100.00% | 317,000,000.00   | 317,000,000.00   |
| 7            | 博爱金隅水泥有限公司        | 95.00%  | 285,000,000.00   | 285,000,000.00   |
| 8            | 四平金隅水泥有限公司        | 52.00%  | 156,000,000.00   | 156,000,000.00   |
| 9            | 北京金隅红树林环保技术有限责任公司 | 51.00%  | 1,093,444,400.00 | 1,093,444,400.00 |
| 10           | 北京金隅水泥节能科技有限公司    | 100.00% | 35,000,000.00    | 35,000,000.00    |
| 合计           |                   |         | 5,163,578,287.95 | 5,163,578,287.95 |
| 减：长期股权投资减值准备 |                   |         |                  |                  |
| 净额           |                   |         | 5,163,578,287.95 | 5,163,578,287.95 |

### (三) 业务委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告的其他报告使用者为唐山冀东水泥股份有限公司，其他评估报告使用者概况如下：

统一社会信用代码：91130200104364503X

企业名称：唐山冀东水泥股份有限公司

类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

法定代表人：姜长禄

注册资本：134752.291400 万人民币

成立日期：1994 年 05 月 08 日

营业期限：长期

登记机关：唐山市工商行政管理局

核准日期：2017 年 09 月 15 日登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：河北省唐山市丰润区林荫路

经营范围：硅酸盐水泥、熟料及相关建材产品的制造、销售；塑料编织袋加工、销售；水泥设备制造、销售、安装及维修；煤炭批发；相关技术咨询、服务、普通货运，货物专用运输（罐式）；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和禁止进出口的商品除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；在规定的采区内从事水泥用灰岩的开采；石灰石销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## 二、评估目的

根据北京金隅股份有限公司《经理办公会议纪要》（2017 年第 36 次经理办公会）、北京金隅股份有限公司《第四届董事会第二十五次会议决议》（2017 年 12 月 28 日），北京金隅股份有限公司拟以水泥相关股权出资与唐山冀东水泥股份有限公司共同设立合资公司，本项目是对上述经济行为中所涉及的北京金隅股份有限公司水泥相关股权进行评估，提供其在资产评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为北京金隅股份有限公司拟以水泥相关股权出资与唐山冀东水泥股份有限公司共同设立合资公司所涉及的水泥相关股权。

### （二）评估范围

评估范围为北京金隅股份有限公司拟以水泥相关股权出资与唐山冀东水泥股份有限公司共同设立合资公司所涉及的 10 项控股长期股权投资，投资成本 516,357.83 万元，账面价值为 516,357.83 万元，详见下表：

纳入评估范围的长期股权投资一览表

单位：人民币万元

| 序号 | 被投资单位名称        | 持股比例    | 投资成本       | 账面价值       |
|----|----------------|---------|------------|------------|
| 1  | 北京金隅水泥经贸有限公司   | 100.00% | 50,000.00  | 50,000.00  |
| 2  | 河北金隅鼎鑫水泥有限公司   | 100.00% | 147,140.00 | 147,140.00 |
| 3  | 邯郸金隅太行水泥有限责任公司 | 92.63%  | 71,998.66  | 71,998.66  |
| 4  | 曲阳金隅水泥有限公司     | 90.00%  | 24,574.73  | 24,574.73  |

| 序号 | 被投资单位名称           | 持股比例    | 投资成本       | 账面价值       |
|----|-------------------|---------|------------|------------|
| 5  | 承德金隅水泥有限责任公司      | 85.00%  | 34,000.00  | 34,000.00  |
| 6  | 广灵金隅水泥有限公司        | 100.00% | 31,700.00  | 31,700.00  |
| 7  | 博爱金隅水泥有限公司        | 95.00%  | 28,500.00  | 28,500.00  |
| 8  | 四平金隅水泥有限公司        | 52.00%  | 15,600.00  | 15,600.00  |
| 9  | 北京金隅红树林环保技术有限责任公司 | 51.00%  | 109,344.44 | 109,344.44 |
| 10 | 北京金隅水泥节能科技有限公司    | 100.00% | 3,500.00   | 3,500.00   |
| 合计 |                   |         | 516,357.83 | 516,357.83 |

1. 金隅股份已承诺评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经安永华明会计师事务所审计并出具“安永华明(2017)专字第60667053\_A16号”北京金隅股份有限公司拟注入水泥企业已审模拟财务报表，审计情况如下：

(1) 模拟合并历史年度财务状况表

财务状况表

单位：万元

| 项目          | 历史数据        |             |             |            |
|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
|             | 2014年12月31日 | 2015年12月31日 | 2016年12月31日 | 2017年9月30日 |
| 流动资产：       |             |             |             |            |
| 货币资金        | 80,688.81   | 77,141.95   | 202,815.14  | 252,565.61 |
| 交易性金融资产     | -           | -           | -           | -          |
| 应收票据        | 195,253.73  | 156,994.24  | 203,319.74  | 299,485.90 |
| 应收账款        | 169,322.52  | 191,564.16  | 171,293.71  | 187,604.99 |
| 预付账款        | 24,831.81   | 24,694.13   | 23,830.47   | 22,564.27  |
| 应收利息        | -           | -           | -           | -          |
| 应收股利        | -           | -           | -           | -          |
| 其他应收款       | 147,938.54  | 155,421.89  | 42,495.10   | 76,566.93  |
| 存货          | 56,318.24   | 48,293.79   | 47,191.36   | 43,211.63  |
| 一年内到期的非流动资产 | 2,530.53    | 819.76      | 1,020.29    | 1,517.94   |
| 其他流动资产      | 13,013.53   | 8,554.57    | 10,296.34   | 4,654.93   |
| 流动资产合计      | 689,897.72  | 663,484.49  | 702,262.15  | 888,172.18 |
| 非流动资产：      |             |             |             |            |
| 可供出售金融资产    | 300.00      | 300.00      | 300.00      | 300.00     |
| 持有至到期投资     | -           | -           | -           | -          |
| 长期应收款       | -           | -           | -           | -          |
| 长期股权投资      | -           | -           | -           | -          |
| 投资性房地产      | -           | -           | -           | -          |

| 项目             | 历史数据             |                  |                  |                 |
|----------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
|                | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 9 月 30 日 |
| 固定资产           | 651,611.30       | 642,527.88       | 614,664.59       | 572,198.48      |
| 在建工程           | 19,429.07        | 10,908.08        | 20,875.90        | 31,394.53       |
| 工程物资           | 998.86           | 541.54           | 468.87           | 452.96          |
| 固定资产清理         | -                | -                | -                | -               |
| 生产性生物资产        | -                | -                | -                | -               |
| 油气资产           | -                | -                | -                | -               |
| 无形资产           | 127,750.93       | 129,525.71       | 122,380.53       | 118,625.52      |
| 开发支出           | -                | -                | -                | -               |
| 商誉             | 21,670.08        | 21,670.08        | 21,670.08        | 21,670.08       |
| 长期待摊费用         | 16,906.12        | 27,786.89        | 29,028.47        | 28,364.57       |
| 递延所得税资产        | 4,855.59         | 5,546.49         | 5,993.94         | 8,160.48        |
| 其他非流动资产        | -                | -                | 2,837.09         | 774.17          |
| <b>非流动资产合计</b> | 843,521.95       | 838,806.66       | 818,219.45       | 781,940.79      |
| <b>资产总计</b>    | 1,533,419.66     | 1,502,291.15     | 1,520,481.60     | 1,670,112.97    |
| 流动负债：          |                  |                  |                  |                 |
| 短期借款           | 131,078.65       | 167,031.00       | 154,520.00       | 142,602.00      |
| 应付票据           | -                | -                | -                | -               |
| 应付帐款           | 297,974.50       | 267,989.28       | 272,108.93       | 316,831.73      |
| 预收帐款           | 28,409.66        | 17,951.82        | 32,415.07        | 64,615.76       |
| 应付职工薪酬         | 3,030.80         | 1,274.67         | 2,240.21         | 3,279.04        |
| 应交税费           | 5,488.24         | 4,259.37         | 4,025.90         | 19,769.57       |
| 应付利息           | 2,258.64         | 2,413.62         | 176.25           | 174.98          |
| 应付股利           | 13,041.93        | 15,334.03        | 85,244.11        | 85,224.11       |
| 其他应付款          | 189,982.97       | 159,808.07       | 168,436.89       | 159,440.04      |
| 一年内到期的非流动负债    | 7,560.00         | 10,000.00        | 200.00           | 200.00          |
| 其他流动负债         | 7,189.55         | 11,028.45        | 12,427.82        | 20,336.67       |
| <b>流动负债合计</b>  | 686,014.94       | 657,090.32       | 731,795.17       | 812,473.89      |
| 非流动负债：         |                  |                  |                  |                 |
| 长期借款           | -                | -                | 1,300.00         | 1,300.00        |
| 应付债券           | 10,000.00        | -                | -                | -               |
| 长期应付款          | -                | -                | -                | -               |
| 专项应付款          | -                | -                | -                | -               |
| 预计负债           | 4,115.78         | 4,893.55         | 4,527.19         | 4,511.17        |
| 递延所得税负债        | 7,496.08         | 7,462.63         | 7,228.92         | 6,133.98        |
| 其他非流动负债        | 26,145.78        | 24,463.81        | 23,526.93        | 22,207.64       |
| <b>非流动负债合计</b> | 47,757.65        | 36,819.99        | 36,583.04        | 34,152.79       |
| <b>负债合计</b>    | 733,772.59       | 693,910.31       | 768,378.21       | 846,626.68      |
| 股东权益：          |                  |                  |                  |                 |
| 实收资本           | -                | -                | -                | -               |

| 项目               | 历史数据                |                     |                     |                     |
|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                  | 2014 年 12 月 31 日    | 2015 年 12 月 31 日    | 2016 年 12 月 31 日    | 2017 年 9 月 30 日     |
| 资本公积             | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 其他综合收益           | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 专项储备             | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 盈余公积             | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 未分配利润            | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 归母所有者权益          | 635,619.51          | 642,279.56          | 594,370.77          | 661,319.02          |
| 少数股东权            | 164,027.57          | 166,101.27          | 157,732.62          | 162,167.27          |
| <b>股东权益合计</b>    | <b>799,647.08</b>   | <b>808,380.83</b>   | <b>752,103.39</b>   | <b>823,486.29</b>   |
| <b>负债和股东权益合计</b> | <b>1,533,419.66</b> | <b>1,502,291.15</b> | <b>1,520,481.60</b> | <b>1,670,112.97</b> |

## (2) 模拟合并历史年度经营状况表

## 经营成果表

单位：万元

| 项目 |          | 历史数据       |            |            |              |
|----|----------|------------|------------|------------|--------------|
|    |          | 2014 年     | 2015 年     | 2016 年     | 2017 年 1-9 月 |
| 一、 | 营业收入     | 985,318.24 | 780,375.55 | 814,352.68 | 827,827.64   |
| 减： | 营业成本     | 860,826.03 | 686,346.30 | 697,106.18 | 650,762.95   |
|    | 营业税金及附加  | 3,992.62   | 2,855.12   | 5,476.46   | 6,820.84     |
|    | 销售费用     | 33,650.35  | 29,759.31  | 33,675.46  | 28,909.56    |
|    | 管理费用     | 58,625.93  | 62,035.86  | 64,514.95  | 49,285.30    |
|    | 财务费用     | 10,157.89  | 9,066.80   | 8,711.39   | 6,159.27     |
|    | 资产减值损失   | 2,558.97   | 1,428.97   | 6,512.44   | 8,285.12     |
| 加： | 公允价值变动收益 | -          | -          | -          | -            |
|    | 投资收益     | -          | 5.76       | 2,204.72   | 966.12       |
|    | 其他收益     |            |            |            | 14,975.70    |
| 二、 | 营业利润     | 15,506.47  | -11,111.04 | 560.52     | 93,546.42    |
| 加： | 营业外收入    | 33,377.82  | 23,697.34  | 19,951.27  | 736.91       |
| 减： | 营业外支出    | 451.12     | 1,377.54   | 809.48     | 717.11       |
| 三、 | 利润总额     | 48,433.17  | 11,208.76  | 19,702.31  | 93,566.22    |
| 减： | 所得税费用    | 11,077.85  | 2,829.62   | 5,445.85   | 23,035.96    |
| 四、 | 净利润      | 37,355.32  | 8,379.13   | 14,256.47  | 70,530.25    |

## 2. 对价值影响较大的单项资产或者资产组合

本项目评估对象为北京金隅股份有限公司拟以水泥相关股权出资与唐山冀东水泥股份有限公司共同设立合资公司所涉及的水泥相关股权，对评估结论影响较大的资产组合为 10 项全资或控股长期股权投资，详见上文《纳入评估范围的长期

股权投资一览表》。

3. 企业申报的表外资产的类型、数量

金隅股份未申报表外资产。

4. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

金隅股份未申报账面记录或者未记录的无形资产。

5. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告。

#### 四、价值类型及其定义

根据本项目经济行为文件，北京金隅股份有限公司拟以水泥相关股权出资与唐山冀东水泥股份有限公司共同设立合资公司。

依据上述评估目的，本项目的评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

评估基准日是 2017 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。主要依据批准文件、考虑经济行为的实现与会计期末而确定该日期。

#### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

##### （一）经济行为依据

1. 北京金隅股份有限公司《经理办公会议纪要》（2017 年第 36 次经理办公会）；
2. 北京金隅股份有限公司《第四届董事会第二十五次会议决议》（2017 年 12 月 28 日）。

##### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令 2008 年第 5 号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会

常务委员会第十八次会议修订)；

4. 《中华人民共和国证券法》（主席令第 14 号）；
5. 《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
10. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
12. 《财政部关于印发<国有资产评估项目核准管理办法>的通知》（财企[2001]801 号）；
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年国务院国资委第 12 号令)；
15. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
17. 《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》（国资发产权〔2010〕71 号）；
18. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知(京国资发[2008]5 号)；
19. 《北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定》（京国资发[2012]32 号）；
20. 《北京市属企业境外国有产权管理暂行办法》(京国资发[2012]35 号)；
21. 《关于加强上市公司国有股东内幕信息管理工作的通知》（京国资发[2013]2 号）；
22. 关于贯彻落实《企业国有资产交易监督管理办法》的意见(京国资发[2017]10 号)；

23. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会第 109 号令）；
24. 《中华人民共和国矿产资源法》（1996 年 8 月 29 日修改颁布）；
25. 《中华人民共和国矿产资源法实施细则》（国务院令第 152 号）；
26. 《矿产资源开采登记管理办法》（1998 年 2 月 12 日国务院令第 241 号）；
27. 《探矿权采矿权转让管理办法》（1998 年 2 月 12 日国务院令第 242 号）；
28. 《矿业权出让转让管理暂行规定》（2000 年 11 月 1 日国土资发[2000]309 号）；
29. 《矿业权评估管理办法（试行）》（国土资源部国土资发[2008]174 号文）；
30. 《财政部国土资源部关于深化探矿权采矿权有偿取得制度改革有关问题的通知》（财建〔2006〕694 号）；
31. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
32. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
33. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
34. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
35. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
36. 关于印发《矿业权出让收益征收管理暂行办法》的通知（财政部、国土资源部，财综〔2017〕35 号）；
37. 《中华人民共和国专利法》（主席令第 8 号）；
38. 其它相关的法律法规文件。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则--资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；
4. 《资产评估执业准则--资产评估报告》（中评协[2017]32 号）；
5. 《资产评估执业准则--资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
6. 《资产评估执业准则--资产评估档案》（中评协[2017]34 号）；
7. 《资产评估执业准则--利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
8. 《资产评估执业准则--企业价值》（中评协[2017]36 号）；

9. 《资产评估执业准则--无形资产》（中评协[2017]37 号）；
10. 《资产评估执业准则--不动产》（中评协[2017]38 号）；
11. 《资产评估执业准则--机器设备》（中评协[2017]39 号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
13. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44 号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49 号）；
18. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50 号）；
19. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51 号）；
20. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53 号）；
21. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121 号）；
22. 《资产评估专家指引第 6 号-上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2015]67 号）；
23. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
24. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
25. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
26. 《国土资源部关于实施矿业权评估准则的公告》（国土资源部公告 2008 年第 6 号）；
27. 《中国矿业权评估准则》（中国矿业权评估师协会 2008 年发布）；
28. 《中国矿业权评估准则（二）》（中国矿业权评估师协会 2010 年）；
29. 《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）；
30. 《矿业权评估指南》（2006 年修订）；
31. 《固体矿产资源/储量分类》（GB/T17766—1999）；
32. 《固体矿产地质勘查规范总则》（GB/T13908-2002）；
33. 《冶金、化工石灰岩及白云岩、水泥原料矿产地质勘查规范》（DZ/T0213-2002）；
34. 《探矿权采矿权评估管理暂行办法》；

35. 《国土资源部关于做好矿业权价款评估备案取消后有关工作的通知》（国土资规[2017]5 号）；

36. 《矿产资源评估管理办法（试行）》的通知”（2008 年 8 月 23 日，国土资发[2008]174 号）；

37. 《中国矿业权评估师协会矿业权评估准则——指导意见 CMV13051-2007 固体矿产资源储量类型的确定》（中国矿业权评估师协会 2007 年第 1 号）。

#### （四）资产权属依据

1. 国有产权登记证、企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用证；
3. 土地使用权出让合同；
4. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证；
5. 房屋所有权证；
6. 机动车行驶证及登记证；
7. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
8. 采矿许可证；
9. 专利证书；
10. 商标注册证；
11. 其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

1. 被评估单位及子公司提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 参考关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2016]504 号）；
3. 参考国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格(2002)10 号）；
4. 参考《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格(2007)670 号）；
5. 国家发展改革委员会办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857 号）；
6. 参考《国家计委国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125 号）；
7. 参考《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》

（计价格[1999]1283）；

8. 《工程建设项目招标范围和规模标准规定》（2000 年国家计委 3 号令）；

9. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；

10. 《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106 号）；

11. 《中华人民共和国海关进出口税则》（2013 年）；

12. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；

13. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；

14. 房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额；

15. 房屋建筑物所在地有关政府收取的前期和其他费用标准；

16. 房屋建筑物所在地工程造价信息；

17. 《机电产品报价手册》2017 年；

18. 企业提供的相关工程预决算资料；

19. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；

20. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；

21. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；

22. 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；

23. 企业与相关单位签订的原材料购买合同；

24. 企业与相关单位签订的工程承发包合同；

25. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

26. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

27. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

28. 与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

## （二） 评估基本思路

根据北京金隅股份有限公司《经理办公会议纪要》（2017 年第 36 次经理办公会）、北京金隅股份有限公司《第四届董事会第二十五次会议决议》（2017 年 12 月 28 日），北京金隅股份有限公司拟以水泥相关股权出资与唐山冀东水泥股份有限公司共同设立合资公司，本项目是对上述经济行为中所涉及的北京金隅股份有限公司水泥相关股权进行评估，提供其在资产评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

本项目评估对象为北京金隅股份有限公司拟以水泥相关股权出资与唐山冀东水泥股份有限公司共同设立合资公司所涉及的水泥相关股权，评估范围为北京金隅股份有限公司拟出资的 10 项长期股权投资。

针对上述评估目的，评估基本思路如下

1. 对北京金隅股份有限公司持有的上述 10 家被投资单位（被评估单位）分别进行整体评估，得到各被评估单位的股东全部权益市场价值；
2. 根据金隅股份持有各被评估单位的股权比例计算各项长期股权投资的市场价值；
3. 将各项长期股权投资的市场价值进行汇总。

## （三） 评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提

供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于与本项目被评估单位属于同一行业的上市公司，在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

综上所述，本次对各被投资单位（被评估单位）选用资产基础法和收益法进行评估。

#### **（四） 评估方法介绍**

##### **1. 资产基础法**

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。纳入本次评估范围的被投资单位（被评估单位）主要资产及负债的评估过程说明如下：

##### **（1） 流动资产及负债的评估**

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、应收利息、应收股利、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产、其他流动资产；负债包括

短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款、专项应付款、预计负债、递延所得税负债、其他非流动负债。主要资产与负债评估方法如下：

1) 货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

2) 应收票据：应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

3) 应收账款和其他应收款：评估人员首先与被评估单位及审计机构进行了充分的沟通，了解企业应收款项的特点与历史回收情况。并对各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

4) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权益的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。预付款项中的待摊费用，以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权益价值作为评估值，对于基准日后已无对应权益、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权益或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

5) 应收股利：评估人员核对了账簿记录、检查了投资协议、董事会决议等相

关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。以经核实后账面值作为评估值。

#### 6) 存货

外购存货：主要包括材料采购（在途物资）、原材料、在库周转材料等，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

产成品：产成品评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法为主进行评估。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。对分期收款发出产品和委托代销产品，在核查账簿，原始凭证，合同的基础上，视同产成品评估；

在产品：对完工程度较高的在产品、自制半成品，折算为产成品的约当量，采用产成品评估方法进行评估。对于完工程度较低的在产品、自制半成品，由于工料费用投入时间较短，价值变化不大，按核实后账面值作为评估值。

在用周转材料：采用成本法进行评估。按清查盘点结果分类，将同种低值易耗品的现行购置或制造价格加上合理的其他费用得出重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出低值易耗品的评估值。

7) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

### **（2）非流动资产的评估**

#### 1) 长期股权投资

本次评估中，对于全资、控股子公司的长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按产权持有单位持股比例计算长期投资评估值。

#### 2) 房屋建（构）筑物及管道沟槽

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。对于外购、抵债商品房，采用市场法进行评估。

#### A. 成本法

评估值=重置全价×综合成新率

##### a) 房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

##### b) 综合成新率的确定

① 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

理论成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

② 对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%。

#### B. 市场法

对外购、抵债而取得的商品房，当地房地产市场发达，有可供比较案例，则采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区

域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数。

### 3) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

#### A.机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备主要为国产设备。

##### a) 重置全价的确定

###### ➤ 通用设备

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本；  
(非增值税一般纳税人，以含税价作为设备购置价)

##### ① 设备购置价

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、“机电产品价格信息网”上询价，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用价格指数法进行评估。

##### ② 运杂费

以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

##### ③ 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

##### ④ 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。

### ⑤ 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

### ⑥ 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

#### b) 综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

##### ① 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

##### ② 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

#### c) 评估值的确定

机器设备评估值=重置全价×综合成新率

### B. 车辆的评估

#### a) 车辆重置全价

车辆重置全价根据被评估单位增值税是否抵扣，分别选取含增值税购置价或不含增值税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）

三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

b) 综合成新率的确定

依据现行的车辆报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

c) 车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

C. 电子设备的评估

a) 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

b) 成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

c) 评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

4) 在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

A. 工程已完工达到预定可使用状态但未转固，按相应的固定资产评估方法进行评估。

B. 主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

C. 未完工项目

a) 开工时间距基准日一年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余额作为评估值。

b) 开工时间距基准日一年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投

资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值；当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

D.在建工程中涉及的土地使用权，若已单独评估并在其他科目中汇总，为避免重复评估，在本科目中评估为零。

#### 5) 工程物资

首先详细了解工程物资所对应的项目进展情况，对于工程物资的购入和领用情况进行财务调查，抽查有关凭证，核实购买合同；对在库的工程物资进行抽查盘点，核对账实相符情况。对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购物资，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购物资按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

#### 6) 土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估根据委估宗地的市场状况及资料收集程度，分别从上述评估方法中选取两种进行评估。

#### 7) 矿业权

本次评估中根据《中国矿业权评估准则》及纳入本次评估范围的矿业权具体情况本次采用折现现金流量法进行评估。

矿业权评估中的折现现金流量法，是将矿业权所对应的矿产资源勘查、开发作为现金流量系统，将评估计算年限内各年的净现金流量，以与净现金流量口径相匹配的折现率，折现到评估基准日的现值之和，作为矿业权评估价值。其计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t \times \frac{1}{(1+i)^t}$$

其中：P—矿业权评估价值；

CI—年现金流入量；

CO—年现金流出量；

$(CI - CO)_t$ —年净现金流量；

i—折现率；

t—年序号 ( $t=1, 2, \dots, n$ )；

n—评估计算年限。

## 8) 长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权益价值作为评估值，对于基准日后已无对应权益、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

## 9) 递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

## 2. 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

### (1) 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业整体价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

$C_1$ ：溢余资产评估价值；

$C_2$ ：非经营性资产评估价值；

$E'$ ：长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

$R_t$ ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t：明确预测期期数 1,2,3, ..., n；

r：折现率；

$R_{n+1}$ ：永续期企业自由现金流；

g：永续期的增长率；

n：明确预测期第末年。

## （2）模型中关键参数的确定

### 1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

### 2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2017 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2023 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

### 3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

### 4) 付息债务评估价值的确定

债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

### 5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

### 6) 长期股权投资评估价值的确定

采用资产基础法和收益法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### （一）接受委托及准备阶段

1. 北京天健兴业资产评估有限公司于 2017 年 11 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响

资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人和被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### 3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

### 4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2017 年 11 月 20 日。

## (二) 现场清查阶段

### 1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程施工合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

评估人员对纳入评估范围的固定资产、在建工程、无形资产的产权证明文件、车辆行驶证等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

### 2. 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实

地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

### 3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

### 4. 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测做准备。

通过收集相关信息，对被评估单位各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析 and 预测。

该阶段的工作时间为 2017 年 11 月 21 日—12 月 10 日。

## （三） 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

## （四） 评估汇总阶段

### 1. 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的评估结果。

### 2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

### 3. 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2017 年 12 月 11 日—12 月 31 日。

## 九、 评估假设

### （一） 一般假设：

#### 1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估

资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

## （二）收益法假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9. 假设企业预测年度现金流为期末产生；

根据资产评估的要求，认定上述前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境

发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### (一) 评估结论

经资产基础法评估，北京金隅股份有限公司纳入本次评估范围的 10 项长期股权投资账面价值为 516,357.83 万元，评估价值为 731,337.10 万元，增值额为 214,979.27 万元，增值率为 41.63%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 项目名称      | 账面价值       | 评估价值       | 增减值        | 增值率(%) |
|-----------|------------|------------|------------|--------|
| 流动资产      | -          | -          | -          |        |
| 非流动资产     | 516,357.83 | 731,337.10 | 214,979.27 | 41.63  |
| 其中：长期股权投资 | 516,357.83 | 731,337.10 | 214,979.27 | 41.63  |
| 投资性房地产    | -          | -          | -          |        |
| 固定资产      | -          | -          | -          |        |
| 在建工程      | -          | -          | -          |        |
| 无形资产      | -          | -          | -          |        |
| 土地使用权     | -          | -          | -          |        |
| 其他        | -          | -          | -          |        |
| 资产总计      | 516,357.83 | 731,337.10 | 214,979.27 | 41.63  |

### (二) 长期股权投资评估明细

长期股权投资评估明细表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 被投资单位名称        | 持股比例    | 投资成本       | 账面价值       | 评估价值       | 增值率%   |
|----|----------------|---------|------------|------------|------------|--------|
| 1  | 北京金隅水泥经贸有限公司   | 100.00% | 50,000.00  | 50,000.00  | 51,670.97  | 3.34   |
| 2  | 河北金隅鼎鑫水泥有限公司   | 100.00% | 147,140.00 | 147,140.00 | 211,442.31 | 43.70  |
| 3  | 邯郸金隅太行水泥有限责任公司 | 92.63%  | 71,998.66  | 71,998.66  | 106,613.34 | 48.08  |
| 4  | 曲阳金隅水泥有限公司     | 90.00%  | 24,574.73  | 24,574.73  | 36,306.40  | 47.74  |
| 6  | 承德金隅水泥有限责任公司   | 85.00%  | 34,000.00  | 34,000.00  | 43,717.79  | 28.58  |
| 7  | 广灵金隅水泥有限公司     | 100.00% | 31,700.00  | 31,700.00  | 38,819.55  | 22.46  |
| 8  | 博爱金隅水泥有限公司     | 95.00%  | 28,500.00  | 28,500.00  | 41,134.41  | 44.33  |
| 9  | 四平金隅水泥有限公司     | 52.00%  | 15,600.00  | 15,600.00  | 13,870.78  | -11.08 |

| 序号 | 被投资单位名称           | 持股比例    | 投资成本       | 账面价值       | 评估价值       | 增值率%   |
|----|-------------------|---------|------------|------------|------------|--------|
| 10 | 北京金隅红树林环保技术有限责任公司 | 51.00%  | 109,344.44 | 109,344.44 | 177,054.27 | 61.92  |
| 11 | 北京金隅水泥节能科技有限公司    | 100.00% | 3,500.00   | 3,500.00   | 10,707.27  | 205.92 |
| 合计 |                   |         | 516,357.83 | 516,357.83 | 731,337.10 | 41.63  |

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权等因素产生的溢价，也未考虑股权流动性对评估结论的影响。

（四）在评估基准日后，至 2018 年 9 月 29 日止的有效期限以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

对于纳入本次评估范围的被评估单位部分房屋建筑物尚未取得房屋所有权证书。本次评估中，上述房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论的调整。详见各公司评估明细表。

对于纳入本次评估范围的被评估单位部分车辆，车辆行驶证证载权利人与被评估单位名称不一致，系由于企业收购、债务清偿收回等原因形成。

对上述事项，被评估单位已经出具声明，产权不存在纠纷。评估是以产权权属明确的前提进行的。

（六）评估程序受到限制的情形：

1. 本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实

有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非目测所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

本次评估中被评估单位未申报担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（八）审计披露事项对评估值的影响：

无。

（九）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

2017 年 12 月 19 日委托人北京金隅股份有限公司名称变更为北京金隅集团股份有限公司，其他工商信息未发生变化。截止评估报告日，委托人提供的经济行为文件、承诺函等资料因公司印鉴尚未完成变更，而仍表述为北京金隅股份有限公司，因此本次评估中委托人描述为北京金隅股份有限公司。

除上述事项外，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（十）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

根据经济行为的安排，纳入本次评估范围的长期股权投资被投资单位邯郸金隅太行水泥有限责任公司、承德金隅水泥有限责任公司及河北金隅鼎鑫水泥有限公司下属全资子公司沧州临港金隅水泥有限公司需要将持有非水泥业务与从事非水泥业务的长期股权投资剥离，截止评估基准日上述剥离尚未完成，本次评估中以被投资单位申报并经审定的模拟剥离后的被投资单位（被评估单位）数据进行评估。

（十一）子公司主要特别事项说明：

➤ 未决诉讼

1. 北京金隅水泥经贸有限公司

经核查，截止评估基准日 2017 年 9 月 30 日，北京金隅水泥经贸有限公司存

在的诉讼、抵押、担保、租赁及其他或有事项如下：

| 序号 | 原告                 | 被告              | 原因     | 涉案金额     | 进展          |
|----|--------------------|-----------------|--------|----------|-------------|
| 1  | 北京金隅水泥经贸有限公司       | 北京福瑞顺峰混凝土有限公司   | 买卖合同纠纷 | 214.82   | 胜诉, 执行中     |
| 2  |                    | 北京市大成商品混凝土有限公司  | 买卖合同纠纷 | 649.77   | 胜诉, 执行中     |
| 3  |                    | 北京市合利看丹混凝土有限公司  | 买卖合同纠纷 | 82.60    | 胜诉, 执行中     |
| 4  |                    | 北京京铁火车头混凝土有限公司  | 买卖合同纠纷 | 88.65    | 审理中         |
| 5  | 北京金隅水泥经贸有限公司保定分公司  | 曲阳一帆混凝土有限公司     | 买卖合同纠纷 | 137.87   | 胜诉, 执行中     |
| 6  | 北京金隅水泥经贸有限公司邯郸分公司  | 菏泽金山水泥制造有限公司    | 买卖合同纠纷 | 200.00   | 胜诉, 执行中     |
| 7  |                    | 邯郸县宏旺混凝土有限公司    | 买卖合同纠纷 | 29.29    | 胜诉, 执行中     |
| 8  |                    | 河北冀兴建筑材料有限公司    | 买卖合同纠纷 | 34.40    | 胜诉, 执行中     |
| 9  | 北京金隅水泥经贸有限公司石家庄分公司 | 河北嘉华建材有限公司      | 买卖合同纠纷 | 483.38   | 胜诉, 双方达成调解  |
| 10 |                    | 河北宏创建材贸易有限责任公司  | 买卖合同纠纷 | 300.00   | 更换被告重新起诉    |
| 11 |                    | 河北伟创混凝土有限公司     | 买卖合同纠纷 | 157.05   | 和解, 执行中     |
| 12 |                    | 河北苏新建材贸易有限公司    | 买卖合同纠纷 | 42.83    | 胜诉, 执行中     |
| 13 |                    | 石家庄新雅鑫混凝土有限公司   | 买卖合同纠纷 | 70.00    | 和解, 执行中     |
| 14 |                    | 衡水强达建材有限公司      | 买卖合同纠纷 | 200.00   | 胜诉, 执行中     |
| 15 |                    | 沧州宏基混凝土有限公司     | 买卖合同纠纷 | 84.00    | 胜诉, 执行中     |
| 16 | 北京金隅水泥经贸有限公司天津分公司  | 天津中天润业混凝土有限公司   | 买卖合同纠纷 | 280.07   | 胜诉, 执行中     |
| 17 |                    | 天津鑫源金鼎建材有限公司    | 买卖合同纠纷 | 26.51    | 胜诉, 执行中     |
| 18 |                    | 天津龙涛混凝土有限公司     | 买卖合同纠纷 | 448.97   | 胜诉, 执行中     |
| 19 |                    | 天津市达盈建筑工程有限公司   | 买卖合同纠纷 | 93.74    | 胜诉          |
| 20 |                    | 天津滨海汉拿混凝土有限公司   | 买卖合同纠纷 | 149.02   | 胜诉          |
| 21 |                    | 天津强威混凝土有限公司     | 买卖合同纠纷 | 286.36   | 胜诉          |
| 22 |                    | 天津市荷意商品砼有限公司    | 买卖合同纠纷 | 196.56   | 胜诉          |
| 23 |                    | 天津市环美混凝土制造有限公司  | 买卖合同纠纷 | 837.99   | 和解未履行, 申请执行 |
| 24 |                    | 天津吉润达混凝土有限公司    | 买卖合同纠纷 | 166.29   | 一审胜诉, 被告上诉  |
| 25 |                    | 天津南港融泰混凝土制造有限公司 | 买卖合同纠纷 | 432.21   | 审理中         |
| 26 | 北京金隅水泥经贸有限公司四平分公司  | 吉林省盛鑫建筑工程有限公司   | 买卖合同纠纷 | 452.78   | 胜诉, 拟和解     |
| 27 |                    | 长春市永华建筑工程有限公司   | 买卖合同纠纷 | 334.09   | 胜诉, 执行中     |
| 28 |                    | 明水庆鼎水泥制品制造有限公司  | 买卖合同纠纷 | 241.35   | 胜诉, 执行中     |
| 29 |                    | 长春星宇商品混凝土有限责任公司 | 买卖合同纠纷 | 129.87   | 胜诉, 执行中     |
| 30 |                    | 吉林省凯麒水泥有限公司     | 买卖合同纠纷 | 192.34   | 胜诉, 执行中     |
| 31 |                    | 吉林省洪运混凝土有限公司    | 买卖合同纠纷 | 203.75   | 胜诉, 执行中     |
| 32 |                    | 吉林省伊通凯麒水泥有限公司   | 买卖合同纠纷 | 1,341.98 | 胜诉          |
|    | 合计                 |                 |        | 8,588.54 |             |

本次评估中以被评估单位于评估基准日经审定的资产与负债进行评估, 未考虑上述事项可能对评估结果的影响。

## 2. 河北金隅红树林环保技术有限责任公司

经核实, 河北金隅红树林环保技术有限责任公司原租赁河北燕新建材有限公司位于河北省三河市燕郊开发区高楼镇的场地及地上的房产、设备进行生产经营, 2015 年河北金隅红树林环保技术有限责任公司及母公司北京金隅红树林环保技术

有限责任公司与河北燕新建材有限公司分别签署了《合同终止协议》、《合同终止协议》补充协议，三方约定合作终止，河北燕新建材有限公司给予河北金隅红树林环保技术有限责任公司 500 万元作为河北金隅红树林环保技术有限责任公司在租赁土地范围内修建的预处理中心大棚等不可拆移资产的补偿，另外退还河北燕新建材有限公司预付剩余租金 3,295,308.00 元。

截止评估基准日，河北燕新建材有限公司已经支付不可拆移资产的补偿款 200 万元，剩余 300 万元未支付，剩余租金 3,295,308.00 元未退还。经多次协商无果后河北金隅红树林环保技术有限责任公司已经就上述事项提起诉讼，要求河北燕新建材有限公司支付剩余的款项。截止评估报告日案件尚未开庭，本次评估中根据租赁双方协议约定的不可拆移资产补偿金额作为评估值，未考虑上述诉讼结果对评估值的影响。

#### ➤ 房屋建筑物产权事项

经核实，纳入本次评估范围的部分房产尚未办理所有权证或不动产证，明细如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 建筑物名称         | 结构 | 建成年月    | 建筑面积     | 账面价值         | 评估价值         | 资产占有单位 |
|----|---------------|----|---------|----------|--------------|--------------|--------|
| 1  | 开票室           | 砖混 | 2003-12 | 139.44   | 101,011.34   | 120,700.00   | 金隅鼎鑫   |
| 2  | 中控楼           | 砖混 | 2009-04 | 2,275.00 | 1,759,313.20 | 1,827,200.00 | 金隅鼎鑫   |
| 3  | 值班室           | 砖混 | 2011-12 | 247.00   | 200,540.68   | 212,500.00   | 金隅鼎鑫   |
| 4  | 山上办公室         | 砖混 | 2007-08 | 157.50   | 93,992.58    | 110,900.00   | 金隅鼎鑫   |
| 5  | 房屋            | 砖混 | 2010-09 | 104.00   | 84,217.34    | 90,900.00    | 金隅鼎鑫   |
| 6  | 一分公司原料车间办公室房屋 | 砖混 | 2011-05 | 302.00   | 251,130.03   | 223,200.00   | 金隅鼎鑫   |
| 7  | 浴池            | 砖混 | 2009-04 | 160.45   | 103,961.35   | 118,500.00   | 金隅鼎鑫   |
| 8  | 矿山办公室         | 砖混 | 2009-04 | 200.00   | 362,594.11   | 421,900.00   | 金隅鼎鑫   |
| 9  | 矿山宿舍          | 砖混 | 2009-04 | 300.00   | 82,898.54    | 146,000.00   | 金隅鼎鑫   |
| 10 | 销售服务区         | 砖混 | 2012-08 | 555.00   | 4,220,774.27 | 4,916,000.00 | 金隅鼎鑫   |
| 11 | 技术研发中心        | 砖混 | 2014-12 | 751.68   | 2,286,572.54 | 2,337,400.00 | 金隅鼎鑫   |
| 12 | 生料磨值班室        | 砖混 | 2008-10 | 20.00    | 16,711.25    | 17,600.00    | 金隅鼎鑫   |
| 13 | 窑头配电室         | 砖混 | 2009-05 | 800.00   | 779,933.15   | 679,800.00   | 金隅鼎鑫   |
| 14 | 大桥供水工作室(北)    | 砖混 | 1970-01 | 105.25   | 398.52       | 18,700.00    | 邯郸金隅太行 |
| 15 | 付货值班室         | 砖混 | 2006-12 | 23.18    | 11,987.16    | 13,700.00    | 邯郸金隅太行 |
| 16 | 大桥水源地变电所(北)   | 砖混 | 1973-01 | 86.25    | 667.56       | 23,000.00    | 邯郸金隅太行 |
| 17 | 包装分厂办公室       | 砖混 | 2016-11 | 200.00   | 138,894.37   | 141,200.00   | 邯郸金隅太行 |
| 18 | 火药库办公室        | 砖混 | 1977-12 | 310.00   | 7,342.80     | 64,200.00    | 邯郸金隅太行 |
| 19 | 电器库           | 砖混 | 1969-01 | 1,512.00 | 4,911.72     | 357,300.00   | 邯郸金隅太行 |
| 20 | 配件库           | 砖混 | 1969-01 | 980.00   | 6,693.00     | 67,700.00    | 邯郸金隅太行 |
| 21 | 泵房            | 砖混 | 1973-01 | 516.42   | 11,157.30    | 113,200.00   | 邯郸金隅太行 |
| 22 | 设备库办公楼        | 砖混 | 1992-11 | 430.00   | 113,587.17   | 210,700.00   | 邯郸金隅太行 |

| 序号 | 建筑物名称            | 结构  | 建成年月    | 建筑面积      | 账面价值          | 评估价值          | 资产占有单位 |
|----|------------------|-----|---------|-----------|---------------|---------------|--------|
| 23 | 原料调配电力室          | 砖混  | 2011-10 | 223.00    | 404,872.62    | 393,000.00    | 邯郸金隅太行 |
| 24 | 机电分厂办公楼          | 框架  | 2014-09 | 483.56    | 834,747.08    | 820,900.00    | 邯郸金隅太行 |
| 25 | 综合楼              | 框架  | 2014-06 | 1,637.00  | 5,560,426.53  | 5,682,700.00  | 邯郸金隅建材 |
| 26 | 矿山办公室            | 砖混  | 2010-09 | 341.25    | 268,492.57    | 280,000.00    | 曲阳金隅   |
| 27 | 新建综合办公室          | 砖混  | 2010-06 | 234.00    | 139,338.60    | 158,500.00    | 承德金隅   |
| 28 | 办公室              | 砖混  | 2013-10 | 282.00    | 259,433.15    | 280,400.00    | 承德金隅   |
| 29 | 更衣室              | 钢结构 | 2014-08 | 191.76    | 127,621.72    | 136,800.00    | 承德金隅   |
| 30 | 经贸调度室            | 砖混  | 2014-12 | 109.83    | 157,679.39    | 144,800.00    | 广灵金隅   |
| 31 | 小型综合办公楼          | 砖混  | 2014-12 | 474.03    | 835,071.32    | 672,500.00    | 广灵金隅   |
| 32 | 矿山部房屋项目          | 砖混  | 2017-03 | 277.20    | 612,749.20    | 613,600.00    | 广灵金隅   |
| 33 | 南食堂              | 砖混  | 1998-06 | 192.00    | 88,669.35     | 74,700.00     | 博爱金隅   |
| 34 | 办公室(矿山)          | 砖混  | 2008-02 | 264.00    | 230,271.20    | 251,200.00    | 博爱金隅   |
| 35 | 食堂               | 砖混  | 2011-12 | 751.50    | 607,190.25    | 665,500.00    | 四平金隅   |
| 36 | 会议室              | 砖混  | 2002-03 | 50.00     | 16,102.14     | 28,400.00     | 北水     |
| 37 | 凤山矿办公楼(凤山矿办公楼工程) | 砖混  | 2009-12 | 663.40    | 711,182.09    | 668,600.00    | 北水     |
| 38 | 红树林司机休息室         | 框架  | 2016-12 | 289.68    | 1,915,887.51  | 1,572,000.00  | 北水     |
| 39 | 自建办公用房           | 砖混  | 2015-01 | 821.50    | 1,755,232.73  | 1,831,100.00  | 金隅节能   |
|    | 合计               |     |         | 17,460.88 | 25,164,257.43 | 26,507,000.00 |        |

本次评估中对于上述产权事项,被评估单位(被投资单位)已经出具相关承诺,承诺上述资产为被评估单位所有,产权无疑义。本次评估中未考虑上述产权事项对评估结果的影响,亦未考虑产权完善过程中发生的相关费用支出,上述无证房产相关评估参数以被评估单位申报后评估人员现场核实确认后的数据为依据进行评估。

#### ➤ 车辆产权事项

经核实,纳入本次评估范围的部分车辆证载权利人非被评估单位,明细如下:

金额单位:人民币元

| 序号 | 车牌号      | 资产占有单位 | 证载权利人             | 车辆名称及规格型号            | 账面价值       | 评估值        |
|----|----------|--------|-------------------|----------------------|------------|------------|
| 1  | 京 PS1K03 | 金隅鼎鑫   | 北京金隅水泥经贸有限公司      | 汉兰达广汽丰田 GTM6480GSL   | 155,968.41 | 152,600.00 |
| 2  | 京 NMW669 | 金隅鼎鑫   | 北京金隅水泥经贸有限公司      | 帕萨特 1.8T             | 70,757.44  | 105,100.00 |
| 3  | 京 PP6312 | 金隅鼎鑫   | 北京金隅水泥经贸有限公司      | 帕萨特 1.8T             | 70,757.44  | 52,500.00  |
| 4  | 冀 DE2411 | 邯郸金隅太行 | 河北太行股份水泥有限公司      | 昌河面包车 CH6370A        | 1,626.45   | 13,800.00  |
| 5  | 冀 DEE011 | 邯郸金隅太行 | 河北太行水泥股份有限公司      | 桑塔纳轿车 SVW7182HQD     | 25,645.24  | 54,600.00  |
| 6  | 冀 DEE077 | 邯郸金隅太行 | 河北太行股份水泥有限公司磁县分公司 | 桑塔纳轿车小型轿车            | 56,294.98  | 26,500.00  |
| 7  | 京 K84416 | 邯郸金隅太行 | 北京首都物资中心          | 北京现代小型轿车             | 39,339.36  | 54,400.00  |
| 8  | 京 EZ9081 | 邯郸金隅太行 | 寇萍                | 帕萨特小型轿车              | 19,000.00  | 71,400.00  |
| 9  | 冀 FJY196 | 曲阳金隅   | 曲阳太行伟业物资有限公司      | 帕萨特轿车 SVW7182HQD     | 45,730.95  | 24,900.00  |
| 10 | 冀 FJY178 | 曲阳金隅   | 曲阳太行伟业物资有限公司      | 小轿车捷达                | 36,055.47  | 26,600.00  |
| 11 | 京 P9HF35 | 曲阳金隅   | 北京金隅水泥经贸有限公司      | 小轿车帕萨特               | 113,178.82 | 80,600.00  |
| 12 | 晋 BQ5999 | 曲阳金隅   | 赵登霄               | 奥德赛轿车 HG64808        | 62,172.47  | 72,600.00  |
| 13 | 京 NB50P8 | 曲阳金隅   | 北京金隅水泥经贸有限公司      | 奥迪轿车 AUDIFV7181FADBG | 274,597.55 | 268,200.00 |

| 序号 | 车牌号      | 资产占有单位 | 证载权利人           | 车辆名称及规格型号        | 账面价值         | 评估值          |
|----|----------|--------|-----------------|------------------|--------------|--------------|
| 14 | 京 PXM619 | 承德金隅   | 鲍力智             | 福特蒙迪欧 CAF7250A   | 30,471.68    | 25,400.00    |
| 15 | 京 QQC290 | 承德金隅   | 北京金隅水泥节能科技有限公司  | 奥迪轿车 FV7201BACWG | 259,917.56   | 217,900.00   |
| 16 | 京 NCD293 | 承德金隅   | 北京金隅水泥节能科技有限公司  | 轿车昊锐 SVW7189JJD  | 147,718.75   | 168,300.00   |
| 17 | 京 QTJ359 | 承德金隅   | 北京生态岛科技有限责任公司   | 大众 SVW71810HJ    | 115,010.54   | 145,400.00   |
| 18 | 京 NJOP86 | 承德金隅   | 北京金隅水泥节能科技有限公司  | 别克 SGM6530ATA    | 196,576.48   | 157,700.00   |
| 19 | 京 QKP793 | 广灵金隅   | 北京太行前景水泥有限公司    | 奥迪轿车 FV7201BACWG | 235,503.40   | 202,600.00   |
| 20 | 京 NJV355 | 广灵金隅   | 北京金隅水泥节能科技有限公司  | 奥迪轿车 FV7201BACWG | 236,093.36   | 168,200.00   |
| 21 | 京 QHH972 | 广灵金隅   | 北京太行前景水泥有限公司    | 帕萨特 SVW71810HJ   | 143,539.98   | 98,700.00    |
| 22 | 京 NJ3V76 | 广灵金隅   | 北京金隅加气混凝土有限责任公司 | 商务车              | 275,919.84   | 216,200.00   |
| 23 | 京 NJ3V79 | 广灵金隅   | 北京金隅加气混凝土有限责任公司 | 速腾轿车             | 146,914.22   | 114,000.00   |
|    |          | 合计     |                 |                  | 2,758,790.39 | 2,518,200.00 |

本次评估中对于上述车辆产权事项，被评估单位（被投资单位）已经出具相关承诺，承诺上述资产为被评估单位所有，产权无疑义。本次评估中未考虑上述产权事项对评估结果的影响，亦未考虑产权完善过程中发生的相关费用支出。

#### ➤ 矿业权产权事项

经核实，河北金隅鼎鑫水泥有限公司于 2013 年与河北省国土资源厅签订矿业《采矿权出让合同》（2013-01），并根据合同约定足额缴纳了采矿权出让价款，截止评估基准日该采矿权证仍在办理中。本次采矿权评估中假设 2018 年内完善产权并于 2018 年 10 月开始矿建。本次评估中未考虑上述假设未能成立对评估结果的影响。

#### ➤ 期后事项

##### 1. 北京金隅水泥经贸有限公司

自评估基准日至评估报告出具日，被评估单位北京金隅水泥经贸有限公司将其所有的京 YCG828、京 YCB015、京 QQ6659、京 QQG971、京 PJ9052、京 YCB289、京 NFK957 七辆轿车以市场价格转让，本次评估中对上述车辆的评估以不含税净售价作为评估值。

##### 2. 博爱金隅水泥有限公司

博爱金隅共有 9 项房屋建（构）筑物于评估基准日至评估报告日之间后拆除，无残值回收。本次评估中对于已拆除房屋（或已拆除部分）评估为零，具体明细如下：

| 序号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月   | 建筑面积     | 账面价值（元）      |              | 备注     |
|----|-------|----|--------|----------|--------------|--------------|--------|
|    |       |    |        |          | 原值           | 净值           |        |
| 1  | 材料库   | 砖混 | 1998-6 | 562.24   | 328,500.88   | 255,030.12   | 基准日后拆除 |
| 2  | 大工房   | 排架 | 2006-3 | 4,410.34 | 4,474,459.45 | 3,439,224.84 | 基准日后拆除 |

| 序号 | 建筑物名称         | 结构 | 建成年月    | 建筑面积     | 账面价值（元）      |              | 备注     |
|----|---------------|----|---------|----------|--------------|--------------|--------|
|    |               |    |         |          | 原值           | 净值           |        |
|    |               |    |         |          |              |              | 一半     |
| 3  | 料场验料房         | 砖混 | 2009-12 | 98.37    | 76,652.55    | 63,748.00    | 基准日后拆除 |
| 4  | 石料厂仓库（爱军）     | 彩钢 | 2012-3  | 54.00    | 17,336.00    | 14,057.19    | 基准日后拆除 |
| 5  | 职工宿舍南（爱军）     | 砖混 | 2012-3  | 54.00    | 21,312.00    | 17,282.37    | 基准日后拆除 |
| 6  | 职工宿舍东（爱军）     | 砖混 | 2012-3  | 54.00    | 36,688.00    | 29,749.18    | 基准日后拆除 |
| 7  | 矿山道路坡道隔离墩（矿山） | 砼  | 2012-3  | 60.00    | 16,632.00    | 12,691.47    | 基准日后拆除 |
| 8  | 西库房           | 砖混 | 2009-12 | 196.00   | 148,960.00   | 125,749.96   | 基准日后拆除 |
| 9  | 石料厂电房         | 砖混 | 2003-2  | 5.40     | 2,025.00     | 1,602.53     | 基准日后拆除 |
|    | 合计            |    |         | 5,494.35 | 5,122,565.88 | 3,959,135.66 |        |

### ➤ 融资租赁

经核实，2015 年 8 月 10 日北京金隅股份有限公司与河北金隅鼎鑫水泥有限公司、承德金隅水泥有限责任公司、陵川金隅水泥有限公司四方签署《融资协议》，河北金隅鼎鑫水泥有限公司、承德金隅水泥有限责任公司、陵川金隅水泥有限公司三方以北京金隅股份有限公司的名义与光大金融租赁股份有限公司签订《融资租赁合同》（回租式），以实际债务人各自拥有的水泥生产线为回租租赁物。

本次融资共计人民币 80,000 万元，在一次性扣除融资租赁手续费 2,032 万元后再分配各方使用融资金额，其中河北金隅鼎鑫水泥有限公司使用资金 24,365 万元，承德金隅水泥有限责任公司使用资金 38,984 万元。

2015 年 8 月 13 日北京金隅股份有限公司（承租人）与光大金融租赁股份有限公司（出租人）签署《融资租赁合同》（光大金融租赁（1508）回字第 03-00013 号），北京金隅股份有限公司以子公司河北金隅鼎鑫水泥有限公司 41 项水泥生产线设备、承德金隅水泥有限责任公司 11 项水泥生产线资产以及陵川金隅水泥有限公司 308 项水泥资产作为租赁物进行售后回租，租赁期 6 年（2015.8.14-2021.8.13）。

根据会计准则的规定，河北金隅鼎鑫水泥有限公司、承德金隅水泥有限责任公司的上述资产属于售后回租资产。河北金隅鼎鑫水泥有限公司、承德金隅水泥有限责任公司拥有售后回租资产与所有权有关的全部风险和报酬，表明除了所有权暂未转移外，其售后回租资产产生的全部收益及以生产经营过程中发生各项损失、费用以及可能承担的全部风险均由河北金隅鼎鑫水泥有限公司、承德金隅水泥有限责任公司承担，与出租方无关。因此，从经济角度考虑，融资租赁资产与自行购买的固定资产一致，本次评估中将其纳入评估范围，未考虑售后回租行为

可能对资产价值的影响。

➤ 其他事项

1. 河北金隅鼎鑫水泥有限公司

2017 年 8 月 8 日，石家庄市鹿泉区国土资源局与河北金隅鼎鑫水泥有限公司签署《土地回收协议》，石家庄市鹿泉区国土资源局将河北金隅鼎鑫水泥有限公司委估“石鹿国用（2016）第 02-2996 号”中的 2015.04 平米土地收回，回收价格根据河北新世纪房地产评估经济有限公司于 2016 年 11 月 18 日出具的《土地估价报告》中的估价结果 70.32 万元确定。上述被回收土地上无建筑物，截止评估报告日交易土地已经交割，变更登记尚在办理中。本次评估中对于上述土地以其回收价格作为评估值。

2. 博爱金隅水泥有限公司

根据河南省矿业权交易中心豫矿交公示（探转采）字（2017）010 号《关于博爱县寨豁乡羊圈水泥用石灰石矿探矿权转采矿权项目公示》文件，博爱金隅 T41420150903051720 号探矿权于 2017 年 8 月 14 日至 2017 年 8 月 23 日期间进行公示，截至评估基准日，尚未取得采矿权证。本次评估中对于上述矿业权采用折现现金流量法仍作为探矿权进行评估。

3. 北京金隅北水环保科技有限公司

北京金隅北水环保科技有限公司纳入本次评估范围的部分资产待报废，具体如下：

（1）待报废房屋建（构）筑物 6 项，建筑面积 2705.78 平方米，账面原值 242.44 万元，账面净值 149.30 万元；

（2）待报废构筑物 9 项，账面原值 4561.19 万元，账面净值 507.29 万元；

（3）待报废机器设备 998 台（套），账面原值 9433.45 万元，账面净值 2199.18 万元；待报废电子设备 583 项，账面原值 7518.84 元，账面净值 436.94 元。

本次评估中对于上述待报废资产以其可回收金额作为评估值，具体内容详见评估明细表。

4. 成安金隅太行水泥有限公司

经核实，成安金隅太行水泥有限公司持有的“成房权证成安字第 211257806 号”房产证中，有一面积为 78.74 平方米的砖混宿舍无实物，造成权证与实物资

产存在差异。经核实由于该公司场地规划原因，已将该宿舍拆除，产权证未变更。本次评估中该资产已经不在成安金隅太行水泥有限公司申报的资产范围内，评估中亦未对该资产进行评估。

#### 5. 商标授权

经核实，截至评估基准日，纳入本次评估范围的企业所使用的“金隅”牌商标为北京金隅股份有限公司所有，授权下属公司无偿使用。其中，授权金隅水泥节能使用的注册号为 4669557 的混凝土凝结剂商品商标许可期限至 2018 年 10 月 6 日，授权其他公司使用的注册号为 3615026 的水泥商品商标许可期限至 2025 年 9 月 13 日。本次评估中假设上述商标许可到期后得以延续，未考虑上述商标到期后无法延续或许可方式和费用变化对评估结果的影响。

#### 6. 抵债资产

经核实，河北金隅鼎鑫水泥有限公司所有的其他流动资产中有 14 套债务人抵债得来的商品房，账面价值 7,253,915.57 元，评估值 23,603,300.00 元，其中 12 套尚未办理房屋初始登记，2 套尚未办理房屋变更登记，详见鼎鑫水泥评估明细表。

邯郸金隅太行水泥有限责任公司所有的天津经济联合中心大厦八层 802 为房地合一的商品办公用房，所占用的土地面积为 192.7 平方米，土地性质为出让，土地用途为商业，房产证证载权利人为河北太行华信建材有限责任公司，尚未办理变更登记。

评估人员核对了相关抵债资料，并且对于上述抵债资产被评估单位（被投资单位）已经出具相关承诺，承诺上述资产为被评估单位（被投资单位）所有，产权无疑义。本次评估中对上述资产作为商品房进行评估，未考虑上述产权事项对评估结果的影响，亦未考虑产权完善过程中发生的相关费用支出。

## 十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评

估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

（五）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一七年十二月三十一日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：


资产评估师：



资产评估师  
郭佳  
11170080

资产评估师：



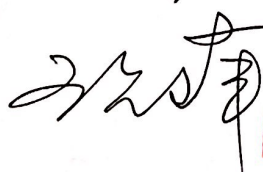
资产评估师  
石英敏  
13060058

矿业权评估师：



矿业权评估师  
王小亭  
6102200800533

矿业权评估师：



矿业权评估师  
王占峰  
1502200200456

二〇一七年十二月三十一日